

Số /2026/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Quy định chi tiết về định mức chi phí, đơn giá cho việc lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh Quy hoạch tổng thể Thủ đô

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 84/2025/NQ/HĐND của Hội đồng nhân dân Thành phố quy định nội dung, định mức chi phí, đơn giá, thành phần hồ sơ, trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh Quy hoạch tổng thể Thủ đô;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 371/TTr-QHKT ngày 20/01/2026 về việc ban hành Quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định chi tiết về định mức chi phí, đơn giá cho việc lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh Quy hoạch tổng thể Thủ đô; Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định quy định chi tiết về định mức chi phí, đơn giá cho việc lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh Quy hoạch tổng thể Thủ đô.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định chi tiết về định mức chi phí, đơn giá cho việc lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh Quy hoạch tổng thể Thủ đô tại Chương III của Nghị quyết số 84/2025/NQ-HĐND quy định nội dung, định mức chi phí, đơn giá, thành phần hồ sơ, trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh Quy hoạch tổng thể Thủ đô.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Quyết định này áp dụng đối với các cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức, cá nhân liên quan đến công tác lập, thẩm định, phê duyệt, rà soát, điều chỉnh, công bố Quy hoạch tổng thể Thủ đô và điều chỉnh Quy hoạch Thủ đô.

Điều 3. Định mức chi phí cho việc lập Nhiệm vụ quy hoạch, Quy hoạch tổng thể Thủ đô

1. Chi phí lập Nhiệm vụ quy hoạch, Quy hoạch tổng thể Thủ đô xác định bằng định mức chi phí tại Bảng số 1 Phụ lục I kèm theo Quyết định này.

2. Đối với Quy hoạch tổng thể Thủ đô có yêu cầu lập hồ sơ quy hoạch theo cơ sở dữ liệu địa lý (GIS) thì chi phí lập quy hoạch được điều chỉnh với hệ số $K = 1,1$.

Điều 4. Các chi phí khác liên quan đến Quy hoạch tổng thể Thủ đô

1. Định mức chi phí thẩm định Quy hoạch tổng thể Thủ đô, điều chỉnh Quy hoạch tổng thể Thủ đô tính theo tỷ lệ (%) so với chi phí lập Quy hoạch tổng thể Thủ đô, điều chỉnh Quy hoạch tổng thể Thủ đô. Định mức chi phí thẩm định được xác định tại Bảng số 2 Phụ lục I kèm theo Quyết định này.

2. Định mức chi phí quản lý nghiệp vụ công tác lập Quy hoạch tổng thể Thủ đô, điều chỉnh Quy hoạch tổng thể Thủ đô tính theo tỷ lệ (%) so với chi phí lập Quy hoạch tổng thể Thủ đô, điều chỉnh Quy hoạch tổng thể Thủ đô. Định mức chi phí quản lý nghiệp vụ được xác định tại Bảng số 3 Phụ lục I kèm theo Quyết định này.

3. Định mức chi phí tổ chức lấy ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức, chuyên gia và cộng đồng cư dân có liên quan được xác định bằng 2% so với chi phí lập Quy hoạch tổng thể Thủ đô, điều chỉnh Quy hoạch tổng thể Thủ đô tương ứng với chi phí tư vấn trong nước.

4. Định mức chi phí công bố quy hoạch được duyệt được xác định bằng 3% so với chi phí lập Quy hoạch tổng thể Thủ đô, điều chỉnh Quy hoạch tổng thể Thủ đô tương ứng với chi phí tư vấn trong nước.

Điều 5. Chi phí rà soát, điều chỉnh Quy hoạch tổng thể Thủ đô

1. Chi phí tư vấn rà soát Quy hoạch tổng thể Thủ đô xác định bằng dự toán theo hướng dẫn tại Phụ lục II kèm theo Quyết định này.

2. Chi phí điều chỉnh Quy hoạch tổng thể Thủ đô được xác định như sau:

a) Trường hợp điều chỉnh cục bộ: Chi phí điều chỉnh cục bộ quy hoạch được xác định bằng đơn giá quy định tại Bảng số 4 Phụ lục I kèm theo Quyết định này.

b) Trường hợp điều chỉnh tổng thể và phạm vi điều chỉnh không vượt quá quy mô diện tích của quy hoạch đã được phê duyệt thì chi phí điều chỉnh quy hoạch được xác định bằng 80% của chi phí lập Quy hoạch tổng thể Thủ đô. Trường hợp phạm vi điều chỉnh vượt quá quy mô diện tích và dân số của quy hoạch đã được phê duyệt thì chi phí điều chỉnh quy hoạch bằng 100% của chi phí lập Quy hoạch tổng thể Thủ đô.

Điều 6. Trường hợp thuê tư vấn nước ngoài theo quyết định, chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội để lập Nhiệm vụ quy hoạch, Quy hoạch tổng thể Thủ đô, điều chỉnh Quy hoạch tổng thể Thủ đô

1. Trường hợp thuê tổ chức tư vấn trong nước chủ trì, phối hợp với chuyên gia tư vấn nước ngoài để lập Nhiệm vụ quy hoạch, Quy hoạch tổng thể Thủ đô, điều chỉnh Quy hoạch tổng thể Thủ đô: Mức chi phí tối đa không quá 2,0 lần chi phí tư vấn trong nước tương ứng theo quy định tại Quyết định này.

2. Trường hợp thuê tổ chức tư vấn trong nước và tổ chức tư vấn nước ngoài phối hợp để lập Nhiệm vụ quy hoạch, Quy hoạch tổng thể Thủ đô, điều chỉnh Quy hoạch tổng thể Thủ đô: Mức chi phí tối đa không quá 3,0 lần chi phí tư vấn trong nước tương ứng theo quy định tại Quyết định này.

3. Trường hợp thuê tổ chức tư vấn nước ngoài thực hiện toàn bộ công việc lập Nhiệm vụ quy hoạch, Quy hoạch tổng thể Thủ đô, điều chỉnh Quy hoạch tổng thể Thủ đô: Mức chi phí tối đa không quá 4,0 lần chi phí tư vấn trong nước tương ứng theo quy định tại Quyết định này.

Điều 7. Điều khoản chung

1. Chi phí thực hiện các công việc Quy hoạch tổng thể Thủ đô, điều chỉnh

Quy hoạch tổng thể Thủ đô xác định theo định mức chi phí, đơn giá tại Quyết định này chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng, khi xác định dự toán chi phí Quy hoạch tổng thể Thủ đô cần bổ sung thuế giá trị gia tăng theo quy định hiện hành.

2. Chi phí dự phòng bằng 10% tổng chi phí lập Quy hoạch tổng thể Thủ đô, điều chỉnh Quy hoạch tổng thể Thủ đô.

3. Các định mức chi phí, đơn giá không quy định tại Quyết định này thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan, được cấp thẩm quyền phê duyệt trong quá trình phê duyệt dự toán.

Điều 8. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày tháng năm 2026.

Trong quá trình thực hiện Quy định, trường hợp phát sinh nội dung cần sửa đổi, bổ sung, thay thế, Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội kịp thời tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố để xem xét, quyết định.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố; Giám đốc các sở, ban, ngành Thành phố; Giám đốc Kho bạc nhà nước Khu vực 1, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các phường, xã và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 8;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra văn bản và QLXL VPHC - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND Thành phố;
- Đảng ủy UBND Thành phố;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các PCT UBND Thành phố;
- Các Ban HĐND Thành phố;
- Các sở, ban, ngành, đoàn thể, đơn vị trực thuộc Thành phố;
- HĐND, UBND các phường, xã;
- VPUB: CVP, các PCVP, các phòng Đô thị, Kinh tế.
- Trung tâm TT, DL và CNS Thành phố;
- Lưu: VT, ĐT_{LTA}.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Dương Đức Tuấn

Phụ lục I

ĐỊNH MỨC CHI PHÍ, ĐƠN GIÁ LẬP QUY HOẠCH TỔNG THỂ THỦ ĐÔ

(Kèm theo Quyết định số/2026/QĐ-UBND ngày tháng năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố)

Trường hợp quy mô của quy hoạch nằm trong khoảng giữa hai quy mô quy định tại các bảng tại phụ lục I, thì định mức chi phí, đơn giá (hoặc tỷ lệ %) của quy hoạch được xác định trên cơ sở định mức chi phí, đơn giá (hoặc tỷ lệ %) của cận trên và cận dưới khoảng quy mô được quy định tại Quyết định theo công thức nội suy sau:

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

Trong đó:

- N_t : Định mức chi phí, đơn giá (hoặc tỷ lệ %) cần tính, đơn vị tính: triệu đồng (hoặc tỷ lệ %);
- G_t : Quy mô diện tích quy hoạch cần tính định mức, đơn giá; đơn vị tính: giá trị;
- G_a : Quy mô diện tích quy hoạch cận dưới quy mô cần tính định mức, đơn giá; đơn vị tính: giá trị;
- G_b : Quy mô diện tích quy hoạch cận trên quy mô cần tính định mức, đơn giá; đơn vị tính: giá trị;
- N_a : Định mức chi phí, đơn giá (hoặc tỷ lệ %) quy hoạch tương ứng với G_a ; đơn vị tính: triệu đồng (hoặc tỷ lệ %);
- N_b : Định mức chi phí, đơn giá quy hoạch tương ứng với G_b ; đơn vị tính: triệu đồng (hoặc tỷ lệ %).

Bảng số 1: Định mức chi phí lập Nhiệm vụ quy hoạch, Quy hoạch tổng thể Thủ đô

Đơn vị tính: triệu đồng

| Quy mô (ha) | ≤ 250 | 500 | 1000 | 5000 | 10.000 | 15.000 | 20.000 | 25.000 | 30.000 | 50.000 | 150.000 | 360.000 |
|---|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|
| Định mức chi phí lập quy hoạch tổng thể Thủ đô | 1.170 | 1.381 | 1.853 | 3.245 | 3.776 | 4.425 | 4.956 | 5.310 | 5.664 | 8.260 | 17.700 | 33.984 |
| Định mức chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch tổng thể Thủ đô | 15 | 18 | 24 | 51 | 61 | 74 | 85 | 94 | 99 | 159 | 425 | 850 |

Ghi chú:

a) Định mức chi phí tại Bảng số 1 quy định tương ứng với mật độ dân số của quy hoạch đô thị có mật độ dân số 500 người/km². Trường hợp mật độ dân số của quy hoạch khác với mật độ dân số này thì định mức chi phí điều chỉnh với hệ số K như sau:

- Mật độ dân số ≥ 8.000 người/km²: K = 2,00.
- Mật độ dân số ≥ 6.000 - < 8.000 người/km²: K = 1,85.
- Mật độ dân số ≥ 4.000 - < 6.000 người/km²: K = 1,72.
- Mật độ dân số ≥ 3.000 - < 4.000 người/km²: K = 1,60.
- Mật độ dân số ≥ 2.000 - < 3.000 người/km²: K = 1,45.
- Mật độ dân số ≥ 1.500 - < 2.000 người/km²: K = 1,30.
- Mật độ dân số ≥ 1.000 - < 1.500 người/km²: K = 1,15.
- Mật độ dân số ≥ 500 - < 1.000 người/km²: K = 1,08.
- Mật độ dân số ≥ 400 - < 500 người/km²: K = 0,90.
- Mật độ dân số ≥ 200 - < 400 người/km²: K = 0,65.
- Mật độ dân số < 200 người/km²: K = 0,25.

b) Trường hợp quy hoạch tổng thể Thủ đô, khu vực được định hướng phát triển đô thị, đặc khu trong hệ thống đô thị thuộc thành phố trực thuộc trung ương thì định mức chi phí lập nhiệm vụ, lập quy hoạch chung đô thị, khu vực được định hướng phát triển đô thị, đặc khu trong hệ thống đô thị xác định tại Bảng số 1 và điều chỉnh với hệ số K=1,2.

c) Định mức chi phí quy hoạch tổng thể Thủ đô tại Bảng số 1 đã bao gồm chi phí làm phim minh họa cho quy hoạch tổng thể Thủ đô (nếu có).

Bảng số 2: Định mức chi phí thẩm định lập quy hoạch xác định theo tỷ lệ phần trăm của chi phí lập quy hoạch

| Chi phí lập quy hoạch (triệu đồng) | ≤ 200 | 500 | 700 | 1.000 | 2.000 | 5.000 | 7.000 | ≥10.000 |
|---|--------------|------------|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------|
| Chi phí thẩm định quy hoạch (tỷ lệ %) | 12,3 | 9,7 | 8,4 | 7,5 | 5,5 | 3,9 | 3,2 | 2,8 |

Bảng số 3: Định mức chi phí quản lý nghiệp vụ công tác lập quy hoạch xác định theo tỷ lệ phần trăm của chi phí lập quy hoạch

| Chi phí lập quy hoạch (triệu đồng) | ≤ 200 | 500 | 700 | 1.000 | 2.000 | 5.000 | 7.000 | ≥10.000 |
|--|--------------|------------|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------|
| Quản lý nghiệp vụ công tác lập quy hoạch (tỷ lệ %) | 10,6 | 8,8 | 7,9 | 7,1 | 5,1 | 3,7 | 3,0 | 2,6 |

Bảng số 4: Đơn giá lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch tổng thể Thủ đô

Đơn vị tính: triệu đồng

| Quy mô (ha) | ≤ 250 | 500 | 1000 | 5000 | 10.000 | 15.000 | 20.000 | 25.000 | 30.000 | 50.000 | 150.000 | 360.000 |
|---|--------------|------------|-------------|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| Đơn giá chi phí lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch | 585 | 690,5 | 926,5 | 1.622,5 | 1.888 | 2.215,5 | 2.478 | 2.655 | 2.832 | 4.130 | 8.850 | 16.992 |

Ghi chú: Đối với điều chỉnh cục bộ được tính bằng đơn giá quy định như trên là trường hợp điều chỉnh 100% các nội dung cần điều chỉnh; Đối với điều chỉnh cục bộ mang tính chất cập nhật, không có nội dung yêu cầu nghiên cứu tính toán hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thì xác định chi phí bằng 50% đơn giá như trên.

Phụ lục II

HƯỚNG DẪN XÁC ĐỊNH DỰ TOÁN CHI PHÍ TƯ VẤN RÀ SOÁT QUY HOẠCH

(Kèm theo Quyết định số/2026/QĐ-UBND

ngày tháng năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội)

Dự toán chi phí tư vấn gồm các khoản chi phí: chi phí nhân công (C_{nc}); chi phí quản lý (C_{ql}); chi phí khác (C_k); thu nhập chịu thuế tính trước (TN); thuế giá trị gia tăng (GTGT) và chi phí dự phòng (C_{dp}). Các khoản chi phí được xác định cụ thể như sau:

1. Chi phí nhân công (C_{nc}):

a) Số lượng nhân công (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, tiến độ thời gian lập Quy hoạch tổng thể Thủ đô.

b) Tiền lương chuyên gia tư vấn được xác định trên cơ sở mức tiền lương chuyên gia tư vấn do Bộ Nội vụ quy định tương ứng với trình độ chuyên môn, kinh nghiệm của chuyên gia thực hiện công việc.

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, các khoản chi phí bảo hiểm, chi phí công đoàn thuộc trách nhiệm của tổ chức tư vấn phải đóng (nếu có). Chi phí quản lý xác định bằng 45% của chi phí nhân công.

3. Chi phí khác (C_k): gồm; Chi phí mua tài liệu, số liệu, bản đồ các loại, phô-tô, in ấn, 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).

a) Chi phí mua tài liệu, số liệu, bản đồ các loại, phô-tô, in ấn, 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 tổng thể Thủ đô.

b) 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.

c) Chi phí hội nghị, hội thảo: Dự kiến trên cơ sở nhu cầu cần thiết của công việc lập Quy hoạch tổng thể Thủ đô.

d) Các khoản chi phí khác xác định trên cơ sở dự kiến nhu cầu thực hiện của từng loại công việc lập Quy hoạch tổng thể Thủ đô.

4. Thu nhập chịu thuế tính trước (TN): Xác định bằng 6% của (Chi phí nhân công + Chi phí quản lý).

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

6. Chi phí dự phòng (C_{dp}): Là khoản chi phí cho những phát sinh trong quá trình thực hiện công việc Quy hoạch tổng thể Thủ đô. Chi phí dự phòng xác định tối đa không quá 10% so với toàn bộ các khoản mục chi phí nói trên.

Bảng 5. Tổng hợp dự toán chi phí tư vấn

| STT | Khoản mục chi phí | Cách tính | Giá trị | Ký hiệu |
|-----|-------------------------------|--|---------|----------|
| [1] | [2] | [3] | [4] | [5] |
| 1 | Chi phí nhân công | | | C_{nc} |
| 2 | Chi phí quản lý | $C_{nc} \times 45\%$ | | C_{ql} |
| 3 | Chi phí khác | | | C_k |
| 4 | Thu nhập chịu thuế tính trước | $(C_{nc} + C_{ql}) \times 6\%$ | | TN |
| 5 | Thuế | | | T |
| 6 | Chi phí dự phòng | $(C_{nc} + C_{ql} + C_k + TN + T) \times 10\%$ | | C_{dp} |
| | TỔNG CỘNG | $C_{nc} + C_{ql} + C_k + TN + T + C_{dp}$ | | C_{TV} |