

Số: 23 /2022/QĐ-UBND

An Giang, ngày 15 tháng 6 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Bảng giá xây dựng mới nhà ở; công trình
và vật kiến trúc thông dụng trên địa bàn tỉnh An Giang**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 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 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 16 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; Nghị định số 06/2020/NĐ-CP ngày 03 tháng 01 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung Điều 17 của Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09 tháng 02 năm 2021 của Chính phủ về việc quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;

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

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 928/TTr-SXD ngày 31 tháng 3 năm 2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này là Phụ lục Bảng giá xây dựng mới nhà ở; công trình và vật kiến trúc thông dụng trên địa bàn tỉnh An Giang.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Bảng giá quy định tại Điều 1 áp dụng cho việc tính giá trị nhà ở, công trình xây dựng và vật kiến trúc gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh An Giang.

Điều 3. Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp Sở Tài chính báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, điều chỉnh cho phù hợp khi giá cả thị trường biến động từ 10% trở lên so với Bảng giá quy định tại Điều 1 của Quyết định này.

Giá trị xây dựng nhà ở, công trình, vật kiến trúc không có trong Bảng giá quy định tại Điều 1 của Quyết định này thì áp dụng theo suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình được Bộ Xây dựng công bố hoặc tổ chức việc xác định giá trị theo nguyên tắc lập dự toán xây dựng, chuyển cơ quan chuyên môn thẩm định, trình cấp thẩm quyền phê duyệt theo thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 26 tháng 6 năm 2022 và thay thế Quyết định số 10/2018/QĐ-UBND ngày 03 tháng 5 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang về việc ban hành bảng giá xây dựng đối với nhà ở; công trình xây dựng, vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh An Giang.

Điều 5. Các phương án bồi thường đã được cấp thẩm quyền phê duyệt trước ngày quyết định này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo phương án bồi thường đã được duyệt.

Điều 6. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các Sở, ban, ngành tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Bộ Xây dựng;
- Bộ Tài chính;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Website Chính phủ;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL- Bộ Tư pháp;
- TT.Tỉnh ủy, HĐND tỉnh, UBND tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các Sở, Ban, ngành cấp tỉnh;
- UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Báo, Đài PTTH An Giang, Website An Giang;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, P.KTTH, TT.Công báo - Tin học.

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

Trần Anh Thư

**BẢNG GIÁ XÂY DỰNG MỚI NHÀ Ở, CÔNG TRÌNH VÀ VẬT KIẾN
TRÚC THÔNG DỤNG TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH AN GIANG**
(Kèm theo Quyết định số 23 /2022/QĐ-UBND ngày 15 tháng 6 năm 2022
của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang)

I. GIÁ CÁC LOẠI NHÀ Ở

ĐVT: 1.000 đồng/m²

Mã hiệu	Đơn giá xây dựng mới 100%	Kết cấu
(1)	(2)	(3)
N01	7.983	Nhà từ 08 tầng trở lên. Móng, cột, đà, sàn bê tông cốt thép, tường gạch, mái lợp tole, trong nhà sơn nước hoặc sơn dầu, ngoài nhà sơn chống thấm, vệ sinh riêng biệt và cùng tầng với căn hộ, mặt tường ngoài ốp gạch men, cầu thang dán gạch men, nhà vệ sinh, bếp ốp gạch, có hệ thống điện, nước hoàn chỉnh. Nếu là mái ngói thì cộng thêm 772.000 đồng/m ² .
02		02 ≤ số tầng ≤ 07 tầng.
N2.1	6.793	Móng, cột, đà, sàn bê tông cốt thép, tường gạch, mái lợp tole, trong nhà sơn nước hoặc sơn dầu, ngoài nhà sơn chống thấm. Có các phòng ngủ, sinh hoạt, bếp, vệ sinh riêng biệt và được bố trí cùng tầng với căn hộ; chất lượng hoàn thiện bên trong bên ngoài tương đối cao, có sử dụng một số vật liệu ốp trang trí; các thiết bị điện, nước, vệ sinh đầy đủ. Nếu là mái ngói thì cộng thêm 772.000 đồng/m ² .
N2.2	5.858	Móng, cột, đà, sàn bê tông cốt thép, tường gạch, mái lợp tole, trần thạch cao, trần Eron, sàn lót gạch Ceramic, tường gạch, trong nhà sơn nước hoặc sơn dầu, ngoài nhà sơn chống thấm, mặt tường ngoài ốp gạch men, cầu thang dán gạch men, nhà vệ sinh, bếp ốp gạch, có hệ thống điện, nước hoàn chỉnh. Nếu là mái ngói thì cộng thêm 772.000 đồng/m ² .
N2.3	5.426	Như nhà N2.2, chỉ khác trần tấm nhựa, sàn lót gạch bông, lầu lót gạch Ceramic loại thường (rẻ tiền). Chất lượng sử dụng trung bình.

03		Nhà 01 tầng
N3.1	4.246	Nhà xây dựng trên nền đất san lấp, móng, cột, đà BTCT, tường xây gạch, sàn gỗ có thể có sàn lửng bằng gỗ, mái tole, trần tấm nhựa hoặc thạch cao, nền lót gạch Ceramic, tường trong sơn nước hoặc sơn dầu, ngoài quét xi măng, có mái đón bê tông cốt thép, hệ thống nhà vệ sinh, bếp ốp gạch. Hệ thống điện, nước hoàn chỉnh. Nếu là mái ngói thì cộng thêm 772.000 đồng/m ² .
N3.2	3.907	Như nhà N3.1 chỉ khác nền lát gạch bông, không có mái đón bằng bê tông cốt thép BTCT.
N3.3	3.057	Nhà có hệ thống kết cấu không đồng bộ, móng, đà, cột là bê tông cốt thép đổ tại chỗ, vách gỗ (nhóm 4) hoặc tole, vật liệu xây dựng và trang thiết bị loại thường.
N3.4	2.547	Nhà có móng là cọc gỗ hoặc nổng đá, thân nhà bằng gỗ (gỗ nhóm 3,4), vách gỗ (nhóm 4).
N3.5	2.038	Nhà có móng là cọc gỗ hoặc nổng đá, nền lót gạch tàu (hay láng vữa ximăng), cột bê tông cốt thép đổ tại chỗ (hoặc là khung thép tiền chế + xây gạch), xây tường bao che, mái tole.
- Tạm A	1.444	Là nhà ở hoàn chỉnh, nhưng kết cấu nhà không đồng bộ, móng gạch, cột gạch, nền đất, vách gỗ tạp (gỗ được cưa, xẻ theo qui cách), xen lẫn tole, lá dừa, mái tole.
- Tạm B	1.111	Như tạm A nhưng khác là cột gỗ tạp, vách tre, lá, mái lá.
- Lều, trại	849	Như tạm A nhưng khác là không có nền, nổng là cây tạp, thân nhà bằng tre, vách bằng phen, mái lá.

Lưu ý:

- Đơn vị tính đối với phần xây dựng mới nhà ở nêu trên: đối với nhà 01 tầng là 1m² xây dựng; nhà 02 tầng trở lên là 01m² sử dụng, đã có VAT và bao gồm các bộ phận cấu tạo của căn nhà như: vách ngăn, sê nô, ô văng, dal bép. Đơn giá này chưa bao gồm các chi phí chuẩn bị xây dựng thuê tư vấn thiết kế, thủ tục xây dựng, lắp đặt điện - nước sinh hoạt.

- Trong thực tế trường hợp vật liệu hoàn chỉnh của công trình không đúng theo kết cấu, chủng loại quy định tại với cột (3) nêu trên thì ngoài việc áp dụng đơn giá tại cột 2, Hội đồng bồi thường lập dự toán điều chỉnh tăng (hoặc

giảm) cho phần thay đổi vật liệu hoàn thiện đó và trình cấp thẩm quyền xem xét, quyết định.

II. GIÁ CÁC LOẠI NHÀ KHO, NHÀ XƯỞNG, NHÀ CHUYÊN DỪNG KHÁC:

DVT: 1.000 đồng/m²

Mã hiệu	Đơn giá xây dựng mới 100%	Kết cấu
(1)	(2)	(3)
CT1		Trụ sở cơ quan hoặc Văn phòng làm việc (chưa bao gồm chi phí thiết bị):
	9.483	07<số tầng≤15
	8.503	05<số tầng≤07
	7.524	Số tầng từ 05 tầng trở xuống
CT2	3.397	Móng cột đà bê tông cốt thép, tường xây gạch dày 200 hệ giằng và khung đỡ mái bằng thép hình, mái lợp tole, nền láng xi măng hoặc lát gạch tàu, cửa bằng sắt, khẩu độ vì kèo >12,0m
CT3	2.887	Móng cột đà bê tông cốt thép, vách xây gạch dày 100 cao 2,0m trở xuống, phần trên dưng tole, hệ giằng và khung đỡ mái bằng thép hình, mái lợp tole, nền láng xi măng hoặc lát gạch tàu, cửa sắt, khẩu độ vì kèo <12,0m
CT4	2.547	Móng bê tông cốt thép, cột thép hình, vách xây gạch dày 100 cao 1,0m, phần còn lại dưng tole hoặc gỗ dậu, hệ giằng và khung đỡ mái bằng gỗ nhóm 3, 4, nền láng xi măng hoặc lát gạch tàu, mái lợp tole hoặc Fibrociment, khẩu độ vì kèo < 6,0m.
CT5	2.038	Móng gạch, cột gỗ, vách tole, nền đất, mái lá, kèo gỗ nhíp < 5,0m.

Lưu ý: Đối với các loại nhà sử dụng cho mục đích khác có tính chất tương tự với cấp nhà ở và đơn giá xây dựng quy định tại phần I Phụ lục này thì Hội đồng bồi thường vận dụng đơn giá nêu trên để xác định hoặc xác định theo nguyên tắc lập dự toán chi phí xây dựng, chuyển cơ quan quản lý xây dựng cấp thẩm định, trình cấp thẩm quyền phê duyệt”.

III. GIÁ CÁC LOẠI VẬT KIẾN TRÚC:

1. Sàn nhà: Phát sinh thêm kết cấu bê tông lưới thép phía trên sàn gỗ và lót gạch Ceramic: được cộng thêm 340.000 đồng/m².

2. Vách ngăn:

a) Vách bên hông nhà bằng vật liệu Eron + sơn nước: được cộng thêm 221.000 đồng/m².

b) Vách bên hông nhà bằng vật liệu tấm nhựa Đài loan: được cộng thêm 144.000 đồng/m².

c) Vách ngăn trong phòng bằng vật liệu Eron (02 mặt) + sơn nước: được cộng thêm 392.000 đồng/m².

d) Vách ngăn trong phòng bằng vật liệu tấm nhựa Đài loan (02 mặt): được cộng thêm 238.000 đồng/m².

3. Cầu dẫn:

a) Bề mặt bê tông cốt thép đồng bộ (trụ cầu, đà dọc, đà ngang, mặt cầu, lan can hai bên bằng bê tông cốt thép, sắt ...): 917.000 đồng/m²;

b) Bề mặt gỗ (nhóm 3): 408.000 đồng/m².

4. Sân phơi:

Sân phơi bằng vật liệu: Trám xi măng hoặc đan bê tông đúc sẵn trám mạch bằng xi măng, đặt trên nền đất bằng phẳng: 136.000 đồng/m²;

+ Nếu mặt sân láng xi măng trên đan: Cộng thêm 51.000 đồng/m²;

+ Nếu đắp cát, xây bó nền, có lớp bê tông đá 4x6 tính khối lượng thực tế.

5. Tường rào:

DVT: 1.000 đồng/m²

Mã hiệu	Đơn Giá	Kết cấu
R01	1.020	Móng, cột, đà bê tông cốt thép, tường gạch dày 200 trên đầu tường có hoa văn bông bằng thép các kiểu (cao \geq 0,3m).
R02	815	Móng gạch, đà bê tông cốt thép, cột gạch thẻ, tường gạch dày 100, đầu tường có hoa văn bông bằng thép kiểu mũi giáo (cao \geq 0,3m).
R03	713	Móng gạch, cột gạch, giằng bê tông cốt thép mỏng, tường gạch dày 100, cổng ra vào có mái che bằng bê tông cốt thép, lợp ngói và lợp tole.
R04	613	Tường rào song sắt lắp dựng trên nền đất chèn đá 4x6 ở các lỗ trụ rào hoặc tường rào.
R05	305	Tường rào là lưới B40, trụ đá chôn trên nền đất.

6. Nhà vệ sinh độc lập có hầm tự hoại:

a) Xây tường gạch thẻ, đáy hầm có gia cố bằng cừ tràm, đan đáy và nắp bằng bê tông cốt thép, có đủ 3 ngăn, trong tường nhà phần thân ốp gạch men hoặc gạch Ceramic, nền lót gạch, mái lợp tole, có hệ thống cấp thoát nước hoàn chỉnh: 7.133.000 đồng/m². Nếu là mái ngói thì cộng thêm 772.000 đồng/m².

b) Xây tường gạch thẻ, đáy hầm có gia cố bằng cừ tràm, đan đáy và nắp bằng bê tông cốt thép, phần thân nhà bằng tường gạch nhưng không ốp gạch men, nền láng xi măng, mái lợp tole, có hệ thống cấp thoát nước hoàn chỉnh: 5.774.000 đồng/m². Nếu là mái ngói thì cộng thêm 772.000 đồng/m².

c) Xây tường gạch thẻ, đáy hầm có gia cố bằng cừ tràm, đan đáy và nắp bằng bê tông cốt thép, phần thân nhà làm vách gỗ, tole, nền láng xi măng, mái lợp tole hay ngói, có hệ thống cấp thoát nước hoàn chỉnh: 4.076.000 đồng/m².

7. Cống cửa (lấy nước, xả nước):

Đơn vị tính: 1.000đ/1mdài.

	Miêng rộng ≤ 1m	Miêng rộng >1m
Xây gạch	374	730
BTCT	645	1.189
Ván ghép	305	613

Đối với kết cấu hạ tầng kỹ thuật giá trị được tính bằng giá trị xây dựng mới của công trình, nhưng phải có thuyết minh cụ thể từng trường hợp (đối với công trình không còn sử dụng thì không tính giá trị).

8. Di dời mồ mả : được tính bao gồm các chi phí đất đai, đào bốc di chuyển, xây dựng lại.

a) Đối với mồ mả nằm trong khu đất nhà ở, vườn tạp, đất nông nghiệp của một chủ đất được tính cụ thể như sau:

- Mả đất: 6.793.000 đồng/cái.

- Mả xây: Xây trên đan bê tông cốt thép bằng gạch, tô tường và núp mộ: 10.191.000 đồng/cái.

- Mả có nhà bao che sẽ được kê biên áp giá thêm phần bao che.

- Mả có tường rào bao quanh nếu có số liệu đo đạc kê biên cụ thể sẽ được tính thêm theo đơn giá tường rào.

- Đối với mồ mả có kích thước, vật liệu xây dựng đặc biệt, Hội đồng bồi thường lập dự toán theo thực tế và trình cấp thẩm quyền phê duyệt.

b) Đối với mồ mả trong khu đất công ngoài các chi phí nêu trên còn được hỗ trợ thêm chi phí di dời nơi khác.

Từ 3.397.000 đồng/mộ phạm vi trong tỉnh, 8.492.000 đồng/mộ di dời ngoài tỉnh.

9. Bậc tam cấp:

Tính bồi thường theo diện tích hình chiếu bằng, lát gạch Ceramic giá 374.000 đồng/m², lát gạch xi măng giá: 289.000 đồng/m².

Nếu mặt láng đá mài thì tính giá: 475.000 đồng/m².

10. Lò sấy nông sản các loại, lò ấp vịt, lò gạch, lò đường:

a) Đường kính lò D = 1,0m : 4.076.000 đồng/m² lò.

b) Đường kính lò D = 2,0m: 5.095.000 đồng/m² lò.

11. Bồn chứa, Bể nước:

a) Bể chứa xây gạch có dung tích $\leq 3\text{m}^3$: 3.058.000 đồng/m³.

b) Bể chứa xây gạch có dung tích $> 3\text{m}^3$: 3.737.000 đồng/m³.

12. Kè đá học:

a) Kè đá học dày 300-500mm, nền gia cố cọc tràm, có giằng bê tông cốt thép trên đầu và dưới đáy: 1.189.000 đồng/m².

b) Kè đá học xây trên nền không gia cố cọc tràm, không có giằng bê tông cốt thép: 679.000 đ/m².

13. Điện thoại, điện kế đô thị , điện kế nông thôn, thủy lực kế ở đô thị, Thủy lực kế ở nông thôn:

a) Điện thoại: di dời được bồi hoàn 381.000 đồng trong phạm vi 30 mét và 613.000 đồng phạm vi trên 30 mét.

b) Điện kế ở đô thị: khi di dời 01 điện kế nằm trong công trình giải tỏa, trung bình 1.427.000 đồng/cái.

c) Điện kế ở nông thôn:

- Mức 1: Đối với hộ có chiều dài dây (dây nhánh từ đường trục hạ thế phân phối đến hộ sử dụng điện) từ 15m trở xuống đền bù 1.427.000 đồng/hộ.

- Mức 2: Đối với hộ có chiều dài dây từ 15m – 30m đền bù: 1.835.000 đồng/hộ.

d) Thủy lực kế ở đô thị: Chi phí bồi hoàn cho những hộ dân cư trong khu vực giải tỏa trung bình 509.000 đồng/cái.

e) Thủy lực kế ở nông thôn: Chi phí bồi hoàn cho những hộ dân cư trong khu vực giải tỏa trung bình 815.000 đồng/cái.

Lưu ý: Chỉ thực hiện bồi thường khi nhà dân đầu tư về điện kế hoặc thủy lực kế. Không bồi thường cho dân trong trường hợp các đơn vị kinh doanh điện,

nước đầu tư cho thuê bao, khi đó kinh phí bồi thường sẽ thực hiện cho các đơn vị kinh doanh điện, nước.

IV. NHỮNG QUY ĐỊNH KHÁC KHI ÁP DỤNG BẢNG GIÁ XÂY DỰNG MỚI NHÀ Ở RIÊNG LẺ VÀ CÔNG TRÌNH :

1. Nhà ở mượn vách (nhưng có móng, cột, đà riêng) của nhà khác thì giảm 3% tổng giá trị 1 bên vách hoàn chỉnh, giảm 6% giá trị còn lại cho 2 bên.

2. Nhà ở loại 03 không có trần giảm 3% giá trị còn lại của căn nhà.

3. Nhà ở loại 02, 03 không có nhà vệ sinh trong nhà giảm 7% giá trị còn lại của căn nhà; không có hệ thống cấp điện, hệ thống cấp, thoát nước trong nhà giảm 2-3% giá trị còn lại của căn nhà.

4. Trong trường hợp nhà xây dựng không đồng bộ và hoàn chỉnh (1/2 cấp này, 1/2 cấp khác) thì phải tính toán cụ thể và áp dụng từng cấp riêng biệt.

5. Đối với nhà xưởng, nhà kho, chuồng trại không có vách giảm 6% giá trị còn lại cho 1 bên và 12% giá trị còn lại cho 2 bên.

6. Diện tích sàn tầng lửng tính bằng 2/3 diện tích sàn bình thường

7. Diện tích cầu thang tính bằng diện tích hình chiếu bằng của cầu thang

8. Các công trình, vật kiến trúc khác, không có hoặc có kết cấu, vật liệu khác so với quy định tại bảng đơn giá này thì hội đồng bồi thường lập dự toán theo thực tế, trình cấp thẩm quyền xem xét phê duyệt.

9. Khi áp dụng Bảng giá nêu trong Phụ lục trong các trường hợp quy định tại Điều 2 của Quyết định này, tùy trường hợp cụ thể cần phải tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành có liên quan đối với lĩnh vực đó.

V. PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH DIỆN TÍCH SỬ DỤNG NHÀ Ở, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG:

1. Nguyên tắc chung:

Diện tích sử dụng của mỗi căn hộ là tổng diện tích ở và diện tích phụ riêng biệt. Đối với nhà có nhiều căn hộ, thì diện tích nhà ở của mỗi căn hộ là diện tích sử dụng riêng biệt của từng căn hộ, được phân bổ theo tỷ lệ với diện tích nhà ở của từng căn hộ.

2. Phương pháp xác định cụ thể:

- Đối với nhà ở liên kế liền tường (móng, cột, đà, tường chung), diện tích nhà ở được tính từ tim của vách tường chung.

- Đối với nhà ở có tường riêng (móng, cột, đà, tường riêng) thì diện tích nhà ở được xác định phía bên ngoài vách tường bao che (diện tích phủ bì).

- Diện tích hàng ba, ban-công, lô-gia, giàn hoa được tính bằng 50% diện tích thực tế.

- Diện tích sân thượng có cầu thang lên mái:

+ Có buồng thang (cột bê tông cốt thép, tường, mái tole, cửa sắt) tính bằng diện tích của buồng thang.

+ Không có buồng thang: tính thêm 7.619.000 đồng cho cầu thang bằng sắt, tính thêm 10.476.000 đồng cho cầu thang bằng bê tông cốt thép./.