

Bao

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Số: 09 /2015/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 29 tháng 5 năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc bổ sung Phụ lục đơn giá xây dựng nhà ở chung cư và biệt thự
tại Điều 1 Quyết định số 57/2014/QĐ-UBND ngày 20/11/2014
của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 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;

Căn cứ Thông tư số 14/2008/TT-BXD ngày 02 tháng 6 năm 2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về phân hạng nhà chung cư;

Căn cứ Thông tư số 12/2012/TT-BXD ngày 28 tháng 12 năm 2012 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia nguyên tắc phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị;

Căn cứ Thông tư số 10/2013/TT-BXD ngày 25 tháng 7 năm 2013 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng công trình xây dựng;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 53/TTr-SXD ngày 08 tháng 4 năm 2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Bổ sung Phụ lục đơn giá xây dựng nhà ở chung cư và biệt thự tại Điều 1 Quyết định số 57/2014/QĐ-UBND ngày 20/11/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành đơn giá xây dựng nhà ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, để bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê, để định giá trong các vụ án của Tòa án, Thi hành án và để định giá trong các nghiệp vụ kinh tế khác trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, cụ thể:

Bổ sung Phụ lục số 03: Nhà ở chung cư và Phụ lục số 04; Nhà ở biệt thự (phụ lục kèm theo).

Điều 2. Quyết định này không áp dụng đối với nhà chung cư là nhà ở công vụ, nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư hoặc các thành phần kinh tế đầu tư xây dựng.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký. Các nội dung khác của Quyết định số 57/2014/QĐ-UBND ngày 20/11/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa; Thủ trưởng các Sở, ban, ngành, các tổ chức; hộ gia đình và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra văn bản (Bộ Tư pháp);
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh;
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Văn phòng Tỉnh ủy;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Chánh, Phó Văn phòng UBND tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Trung tâm Công báo tỉnh;
- Lưu: VT, ĐT, TH, NC, BTCD.

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



Trần Minh Phúc
Trần Minh Phúc



NHÀ Ở CHUNG CƯ

Quyết định số 09 /2015/QĐ-UBND ngày 29 tháng 5 năm 2015
của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)

Cấp, hạng công trình		Loại công trình	Đơn giá (đồng/m ²)
Cấp	Hạng		
III	1	Nhà cao từ 02 đến 07 tầng, kết cấu khung cột bê tông cốt thép chịu lực, tường bao xây gạch; sàn bê tông cốt thép, mái bê tông cốt thép.	9.317.000
	2		8.873.000
	3		8.429.000
	4		7.986.000
II	1	Nhà cao từ 08 đến 15 tầng, kết cấu khung cột bê tông cốt thép chịu lực, tường bao xây gạch; sàn bê tông cốt thép, mái bê tông cốt thép.	10.077.000
	2		9.597.000
	3		9.117.000
	4		8.637.000
II	1	Nhà cao từ 16 đến 20 tầng, kết cấu khung cột bê tông cốt thép chịu lực, tường bao xây gạch, sàn bê tông cốt thép, mái bê tông cốt thép.	11.213.000
	2		10.679.000
	3		10.145.000
	4		9.611.000
I	1	Nhà cao từ 21 đến 25 tầng, kết cấu khung cột bê tông cốt thép chịu lực, tường bao xây gạch, sàn bê tông cốt thép, mái bê tông cốt thép.	12.470.000
	2		11.876.000
	3		11.282.000
	4		10.688.000
I	1	Nhà cao từ 26 đến 30 tầng, kết cấu khung cột bê tông cốt thép chịu lực, tường bao xây gạch, sàn bê tông cốt thép, mái bê tông cốt thép.	13.098.000
	2		12.474.000
	3		11.850.000
	4		11.788.000

- Trường hợp nhà ở chung cư có tầng hầm thì hệ số đơn giá được điều chỉnh như sau:

Trường hợp xây dựng số tầng	Hệ số đơn giá điều chỉnh	
	Số tầng hầm ≤ 2	$3 \leq$ Số tầng hầm ≤ 5
Số tầng ≤ 7	1,25	
8 tầng \leq Số tầng ≤ 20	1,12	1,275
21 tầng \leq Số tầng ≤ 30 tầng	1,085	1,19

- Hệ số đơn giá điều chỉnh được áp dụng đối với trường hợp chỉ giới xây dựng phần tầng hầm tương đương với chỉ giới xây dựng phần nổi và điều chỉnh trên tổng diện tích sàn xây dựng không bao gồm diện tích xây dựng sàn tầng hầm.

Ghi chú:

- Cấp chung cư: Căn cứ Thông tư số 10/2013/TT-BXD ngày 25/7/2013 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng công trình xây dựng.

- Hạng chung cư: Căn cứ Thông tư số 14/2008/TT-BXD ngày 02/6/2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về phân hạng nhà chung cư.

CÁC TIÊU CHÍ ĐÁNH GIÁ ĐỐI VỚI TỪNG HẠNG NHÀ CHUNG CƯ

Chỉ tiêu	Các hạng nhà ở			
	Hạng I	Hạng II	Hạng III	Hạng IV
I. Yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc				
1. Quy hoạch				
1.1. Vị trí	- Có hệ thống giao thông bên ngoài nhà đảm bảo các loại phương tiện giao thông đường bộ đều tiếp cận được đến sảnh chính của công trình.	- Có hệ thống giao thông bên ngoài nhà đảm bảo các loại phương tiện giao thông đường bộ đều tiếp cận được đến sảnh chính của công trình.	- Có hệ thống giao thông thuận tiện.	- Có hệ thống giao thông thuận tiện.
1.2. Cảnh quan	- Có sân, vườn, thảm cỏ, cây xanh, đường dạo thiết kế đẹp, hoàn chỉnh, thống nhất.	- Có sân, vườn, thảm cỏ, cây xanh, đường dạo thiết kế đẹp, hoàn chỉnh.	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
1.3. Môi trường	- Không gian xung quanh rộng rãi, môi trường thoáng mát, sạch đẹp.	- Không gian xung quanh rộng rãi, môi trường thoáng mát, sạch đẹp.	- Môi trường đảm bảo vệ sinh.	- Môi trường đảm bảo vệ sinh.
2. Thiết kế kiến trúc				
2.1. Cơ cấu của căn hộ	- Các không gian chức năng tối thiểu gồm: phòng khách, phòng ngủ, khu vực bếp, phòng ăn, phòng vệ sinh và các phòng khác; - Mỗi căn hộ tối thiểu có 02 khu vệ sinh; - Phòng ngủ chính có khu vệ sinh riêng.	- Các không gian chức năng tối thiểu gồm: phòng khách, phòng ngủ, khu vực bếp, phòng ăn, phòng vệ sinh và các phòng khác; - Mỗi căn hộ tối thiểu có 02 khu vệ sinh; - Phòng ngủ chính có khu vệ sinh riêng.	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
2.2. Diện tích căn hộ	- Phụ thuộc vào quy mô thiết kế, nhưng không nhỏ hơn 70 m ² ; - Diện tích phòng ngủ chính lớn hơn 20 m ² .	- Phụ thuộc vào quy mô thiết kế, nhưng không nhỏ hơn 60 m ² ; - Diện tích phòng ngủ chính lớn hơn 15 m ² .	- Phụ thuộc vào quy mô thiết kế, nhưng không nhỏ hơn 50 m ² ; - Diện tích phòng ngủ chính lớn hơn 12 m ² .	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
2.3. Thông gió chiếu sáng cho căn hộ	- Các phòng đều phải đảm bảo thông gió, chiếu sáng.	- Các phòng đều phải đảm bảo thông gió, chiếu sáng.	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

	- Phòng khách, phòng ngủ, bếp, phòng ăn phải được thông gió, chiếu sáng tự nhiên và tiếp xúc với không gian rộng rãi.	- Phòng khách, phòng ngủ, bếp, phòng ăn phải được thông gió, chiếu sáng tự nhiên và tiếp xúc với không gian rộng rãi.		
2.4. Trang thiết bị vệ sinh trong căn hộ	- Thiết bị tối thiểu gồm: chậu rửa mặt, bồn cầu, thiết bị vệ sinh phụ nữ, vòi tắm hoa sen, bồn tắm nằm hoặc đứng. - Các thiết bị cấp nước có hai đường nước nóng và nước lạnh.	- Thiết bị tối thiểu gồm: chậu rửa mặt, bồn cầu, thiết bị vệ sinh phụ nữ, vòi tắm hoa sen, bồn tắm nằm hoặc đứng. - Các thiết bị tắm, rửa có hai đường nước nóng và nước lạnh.	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
2.5. Cầu thang	Có thang máy, thang bộ, thang thoát hiểm.	Có thang máy, thang bộ, thang thoát hiểm.	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
2.5.1. Cầu thang bộ	- Chiều tới của mỗi đợt thang phục vụ tối đa 04 căn hộ.	- Chiều tới của mỗi đợt thang phục vụ tối đa 06 căn hộ.	- Chiều tới của mỗi đợt thang phục vụ tối đa 08 căn hộ.	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
2.5.2. Thang máy	- Đảm bảo vận chuyển đồ đạc, băng ca cấp cứu; - Mỗi thang phục vụ tối đa không quá 40 căn hộ.	- Đảm bảo vận chuyển đồ đạc, băng ca cấp cứu; - Mỗi thang phục vụ tối đa không quá 50 căn hộ.	- Đảm bảo vận chuyển đồ đạc, băng ca cấp cứu; - Mỗi thang phục vụ tối đa không quá 60 căn hộ.	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
2.6. Chỗ để xe	- Có chỗ để xe (trong hoặc ngoài nhà) đảm bảo tiêu chuẩn và được trông giữ bảo vệ an toàn. - Mỗi căn hộ tối thiểu có 1,5 chỗ để ô tô.	- Có chỗ để xe (trong và ngoài nhà) đảm bảo tiêu chuẩn và được trông giữ bảo vệ an toàn. - Mỗi căn hộ có tối thiểu 1 chỗ để ô tô.	- Có chỗ để xe đảm bảo tiêu chuẩn và được trông giữ bảo vệ an toàn.	- Có chỗ để xe đảm bảo tiêu chuẩn và được trông giữ bảo vệ an toàn.

II. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu ở

1. Hạ tầng kỹ thuật				
1.1. Hệ thống giao thông	- Hệ thống giao thông đồng bộ và đảm bảo tiêu chuẩn cứu hỏa, cứu nạn.	- Hệ thống giao thông đồng bộ và đảm bảo tiêu chuẩn cứu hỏa, cứu nạn.	- Giao thông thuận tiện và đảm bảo tiêu chuẩn cứu hỏa, cứu nạn.	- Giao thông thuận tiện và đảm bảo tiêu chuẩn cứu hỏa, cứu nạn.
1.2. Hệ thống cấp điện	- Có hệ thống cấp điện dự phòng đảm bảo cho sinh hoạt công cộng và thấp sáng trong căn hộ khi mất điện lưới quốc gia.	- Có hệ thống cấp điện dự phòng đảm bảo cho sinh hoạt công cộng khi mất điện lưới quốc gia.	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

1.3. Hệ thống cấp, thoát nước	- Hệ thống thiết bị cấp, thoát nước đầy đủ, đồng bộ, đảm bảo vệ sinh và vận hành thông suốt (24 giờ trong ngày).	- Hệ thống thiết bị cấp thoát nước đầy đủ, đồng bộ, đảm bảo vệ sinh và vận hành thông suốt (24 giờ trong ngày).	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
1.4. Hệ thống thông tin liên lạc	- Có hệ thống đảm bảo cung cấp dịch vụ truyền hình, điện thoại, internet tiên tiến, hiện đại; đảm bảo điều kiện vận hành thông suốt.	- Có hệ thống đảm bảo cung cấp dịch vụ truyền hình, điện thoại, internet tiên tiến, hiện đại; đảm bảo điều kiện vận hành thông suốt.	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
1.5. Hệ thống phòng chống cháy nổ	- Có hệ thống thiết bị cảm ứng tự động báo cháy, chữa cháy, hệ thống tín hiệu, thông tin khi có hỏa hoạn trong căn hộ và khu vực sử dụng chung.	- Có hệ thống thiết bị cảm ứng tự động báo cháy, chữa cháy, hệ thống tín hiệu, thông tin khi có hỏa hoạn trong khu vực sử dụng chung.	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
1.6. Hệ thống thu gom và xử lý rác	- Có thùng chứa rác nơi công cộng; - Hệ thống thu rác trong nhà, xử lý rác đảm bảo vệ sinh và cách ly với khu vực sảnh tầng, sảnh chính.	- Có thùng chứa rác nơi công cộng; - Hệ thống thu rác trong nhà, xử lý rác đảm bảo vệ sinh và cách ly với khu vực sảnh tầng, sảnh chính.	- Có thùng chứa rác nơi công cộng; - Hệ thống thu rác trong nhà.	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
2. Hạ tầng xã hội				
Các công trình hạ tầng xã hội	- Hạ tầng xã hội đồng bộ với chất lượng cao, có đầy đủ các công trình (giáo dục mầm non, giáo dục phổ thông cơ sở, văn hoá thông tin, dịch vụ thương mại, thể dục thể thao, không gian dạo chơi, thư giãn...) trong bán kính 500 m; - Có khu vui chơi giải trí ngoài trời rộng rãi; sân, vườn, đường dạo được thiết kế đẹp.	- Hạ tầng xã hội đồng bộ, có đầy đủ các công trình (giáo dục mầm non, giáo dục phổ thông cơ sở, văn hoá thông tin, dịch vụ thương mại, thể dục thể thao, không gian dạo chơi, thư giãn...) trong bán kính 500 m; - Có khu vui chơi giải trí ngoài trời rộng rãi; sân, vườn, đường dạo được thiết kế đẹp.	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành; - Sử dụng các công trình của khu vực.	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành; - Sử dụng các công trình của khu vực.
III. Yêu cầu về chất lượng hoàn thiện				

1. Vật tư, vật liệu dùng để xây dựng và hoàn thiện	- Sử dụng các loại vật tư, vật liệu có chất lượng cao tại thời điểm xây dựng.	- Sử dụng các loại vật tư, vật liệu có chất lượng tốt tại thời điểm xây dựng.	- Sử dụng các loại vật tư, vật liệu có chất lượng khá tại thời điểm xây dựng.	- Đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
2. Trang thiết bị gắn liền với nhà	- Sử dụng các trang thiết bị có chất lượng cao tại thời điểm xây dựng.	- Sử dụng các trang thiết bị có chất lượng tốt tại thời điểm xây dựng.	Sử dụng các trang thiết bị có chất lượng khá tại thời điểm xây dựng.	- Sử dụng các trang thiết bị có chất lượng trung bình tại thời điểm xây dựng.

IV. Yêu cầu về chất lượng dịch vụ quản lý sử dụng

1. Bảo vệ an ninh	- Có hệ thống camera kiểm soát trong các sảnh, hành lang, cầu thang.	- Có nhân viên bảo vệ tại các khu vực công cộng.	- Có nhân viên bảo vệ lối ra vào chính.	- Thực hiện theo quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư.
	- Có nhân viên bảo vệ tại các lối ra vào 24/24 h trong ngày.			
2. Vệ sinh	- Thường xuyên quét dọn, lau rửa, hút bụi các khu vực công cộng, đảm bảo vệ sinh.	- Thường xuyên quét dọn, lau rửa, hút bụi các khu vực công cộng, đảm bảo vệ sinh.	- Đảm bảo vệ sinh.	- Đảm bảo vệ sinh.
3. Chăm sóc cảnh quan	- Đảm bảo chăm sóc cây xanh, sân, vườn, đường nội bộ luôn sạch đẹp.	- Đảm bảo chăm sóc cây xanh, sân, vườn, đường nội bộ luôn sạch đẹp.	- Đảm bảo vệ sinh.	- Đảm bảo vệ sinh.
4. Quản lý vận hành	- Bảo dưỡng, sửa chữa hư hỏng kịp thời.	- Bảo dưỡng, sửa chữa hư hỏng kịp thời.	- Thực hiện theo quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư.	- Thực hiện theo quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư.

NHÀ Ở BIỆT THỰ

theo Quyết định số 09 /2015/QĐ-UBND ngày 29 tháng 5 năm 2015
của UBND tỉnh Đồng Nai)



STT	Loại Biệt thự	Đơn giá (đồng/m ²)
1	Song lập	8.024.000
2	Đơn lập	9.440.000
3	Cao cấp	10.856.000
4	Du lịch	12.272.000

Ghi chú:

- Loại biệt thự: Căn cứ Thông tư số 12/2012/TT-BXD ngày 28/12/2012 của Bộ Xây dựng Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia Nguyên tắc phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị.

- Kết cấu chính và chất lượng hoàn thiện 04 loại biệt thự: Nhà có kết cấu khung chịu lực bê tông cốt thép; tường bao xây gạch; sàn bê tông cốt thép, mái bê tông cốt thép hoặc mái ngói (sử dụng các loại vật tư, vật liệu dùng để xây dựng và hoàn thiện, trang thiết bị có chất lượng tốt tại thời điểm xây dựng).