

THÔNG TƯ

**Ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí
cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn**

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2014/QH15 ngày 26 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 33/2025/NĐ-CP ngày 25 tháng 02 năm 2025 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Theo đề nghị của Cục trưởng Cục Kinh tế - Quản lý đầu tư xây dựng và Viện trưởng Viện Kinh tế xây dựng;

Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Thông tư ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn.

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Thông tư này quy định về định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn quy định tại khoản 5 Điều 10 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Thông tư này áp dụng đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân sử dụng kinh phí từ ngân sách nhà nước để xác định, quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn.

2. Khuyến khích các cơ quan, tổ chức, cá nhân sử dụng nguồn kinh phí hợp pháp khác để xác định, quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn.

Điều 3. Nguyên tắc xác định chi phí

1. Chi phí quy hoạch đô thị và nông thôn quy định tại Thông tư này phải được tính đúng, tính đủ, phù hợp với tính chất công việc, quy mô diện tích và quy mô dân số.

2. Chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn được xác định phù hợp với nội dung, số lượng, khối lượng, chất lượng, tiến độ công việc và yêu cầu cần đạt về chất lượng sản phẩm theo quy định.

3. Định mức chi phí tại Phụ lục số 1 kèm theo Thông tư này để tham khảo, sử dụng trong quá trình xác định và quản lý chi phí quy hoạch đô thị và nông thôn và một số công việc khác có liên quan.

Chương II

ĐỊNH MỨC, PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH VÀ QUẢN LÝ CHI PHÍ CHO HOẠT ĐỘNG QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN

Điều 4. Định mức chi phí quy hoạch đô thị và nông thôn

1. Nội dung, sản phẩm nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn được quy định tại Thông tư quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn của Bộ Xây dựng.

2. Các định mức chi phí lập nhiệm vụ, lập quy hoạch đô thị và nông thôn ban hành tại Thông tư này gồm:

a) 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;

b) Định mức chi phí lập nhiệm vụ, lập quy hoạch chung xã, đặc khu không thuộc hệ thống đô thị;

c) Định mức chi phí lập nhiệm vụ, lập quy hoạch chung khu kinh tế, khu du lịch quốc gia;

d) Định mức chi phí lập nhiệm vụ, lập quy hoạch phân khu khu vực đô thị;

đ) Định mức chi phí lập nhiệm vụ, lập quy hoạch phân khu khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao;

e) Định mức chi phí lập nhiệm vụ, lập quy hoạch chi tiết khu vực tại đô thị, nông thôn và khu chức năng;

g) Định mức chi phí lập nhiệm vụ, lập các quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đối với thành phố trực thuộc trung ương;

h) Định mức chi phí quản lý nghiệp vụ công tác lập đồ án quy hoạch đô thị và nông thôn;

i) Định mức chi phí làm mô hình quy hoạch.

Điều 5. Phương pháp xác định chi phí quy hoạch đô thị và nông thôn

1. Chi phí lập nhiệm vụ, lập quy hoạch đô thị và nông thôn xác định bằng định mức chi phí tại Phụ lục số 1 hoặc bằng lập dự toán theo hướng dẫn tại Phụ lục số 2 kèm theo Thông tư này hoặc theo các quy định pháp luật có liên quan.

2. Chi phí thực hiện các công việc quy hoạch đô thị và nông thôn xác định theo định mức chi phí tại Thông tư này chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng, khi xác định dự toán chi phí quy hoạch đô thị và nông thôn cần bổ sung thuế giá trị gia tăng theo quy định hiện hành.

3. Trường hợp quy mô của đồ án quy hoạch nằm trong khoảng giữa hai quy mô quy định tại Phụ lục số 1 kèm theo Thông tư này, thì định mức chi phí (hoặc tỷ lệ %) của 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 %).

4. Định mức chi phí quy hoạch đô thị và nông thôn 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 quy hoạch có quy mô nhỏ nhất được quy định.

5. 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.

Điều 6. Xác định chi phí lập quy hoạch đô thị và nông thôn

1. Chi phí lập quy hoạch đô thị và nông thôn bao gồm: chi phí nhân công thực hiện lập quy hoạch, các chi phí khác (chi phí mua tài liệu, số liệu, 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 tổ chức hội nghị, hội thảo và các khoản chi phí khác (nếu có)).

2. Chi phí lập quy hoạch đô thị và nông thôn xác định như sau:

a) Chi phí lập quy hoạch chung đô thị, khu vực được định hướng phát triển đô thị, đặc khu trong hệ thống đô thị được xác định trên cơ sở quy mô diện tích trong nhiệm vụ quy hoạch, mật độ dân số của khu vực lập quy hoạch và định mức chi phí tại Bảng số 1 Phụ lục số 1 kèm theo Thông tư này.

b) Chi phí lập quy hoạch chung xã, đặc khu không thuộc hệ thống đô thị xác định trên cơ sở quy mô dân số trong nhiệm vụ quy hoạch và định mức chi phí tại Bảng số 2 Phụ lục số 1 kèm theo Thông tư này.

c) Chi phí lập quy hoạch chung khu kinh tế, khu du lịch quốc gia xác định trên cơ sở quy mô diện tích trong nhiệm vụ quy hoạch và định mức chi phí tại Bảng số 3 Phụ lục số 1 kèm theo Thông tư này.

d) Chi phí lập quy hoạch phân khu khu vực đô thị xác định trên cơ sở quy mô diện tích trong nhiệm vụ quy hoạch và định mức chi phí tại Bảng số 4 Phụ lục số 1 kèm theo Thông tư này.

đ) Chi phí lập quy hoạch phân khu khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao xác định trên cơ sở quy mô diện tích trong nhiệm vụ quy hoạch và định mức chi phí tại Bảng số 5 Phụ lục số 1 kèm theo Thông tư này.

e) Chi phí lập quy hoạch chi tiết khu vực tại đô thị, nông thôn và khu chức năng xác định trên cơ sở quy mô diện tích trong nhiệm vụ quy hoạch và định mức chi phí tại Bảng số 6 Phụ lục số 1 kèm theo Thông tư này.

g) Chi phí lập các quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đối với thành phố trực thuộc trung ương xác định bằng dự toán theo hướng dẫn tại Phụ lục số 2 kèm theo Thông tư này nhưng tối đa không vượt quá chi phí tính theo tỷ lệ phần trăm (%) tại Bảng số 7 Phụ lục số 1 kèm theo Thông tư này.

h) Chi phí lập quy hoạch chung thành phố trực thuộc trung ương; chi phí lập quy hoạch chung đô thị, khu vực được định hướng phát triển đô thị, đặc khu trong hệ thống đô thị có khu vực bị chồng lấn trong phạm vi quy hoạch chung khu chức năng (khu kinh tế, khu du lịch quốc gia); chi phí lập quy hoạch chung khu chức năng (khu kinh tế, khu du lịch quốc gia) có khu vực bị chồng lấn trong phạm vi quy hoạch chung đô thị, khu vực được định hướng phát triển đô thị, đặc khu trong hệ thống đô thị; chi phí lập quy hoạch không gian ngầm đối với thành phố trực thuộc trung ương xác định bằng dự toán theo hướng dẫn tại Phụ lục số 2 kèm theo Thông tư này.

i) Chi phí lập quy hoạch phân khu khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật; khu chức năng khác được định hướng tại quy hoạch vùng hoặc quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch chung xác định bằng dự toán theo hướng dẫn tại Phụ lục số 2 kèm theo Thông tư này.

k) Trường hợp thực hiện lập thiết kế đô thị riêng thì chi phí lập thiết kế đô thị xác định bằng dự toán nhưng tối đa không vượt quá 1,5 lần mức chi phí tính theo định mức chi phí quy hoạch chi tiết khu vực tại đô thị, nông thôn và khu chức năng tỷ lệ 1/500 tương ứng với diện tích của thiết kế đô thị.

3. Chi phí lập quy hoạch tổng mặt bằng xác định bằng 65% chi phí lập quy hoạch chi tiết khu vực tại đô thị, nông thôn và khu chức năng.

4. Đối với các quy hoạch đô thị và nông thôn 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 $K=1,1$.

5. Trường hợp thuê tư vấn nước ngoài để lập nhiệm vụ, lập quy hoạch đô thị và nông thôn theo quyết định của người có thẩm quyền thì chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn xác định bằng dự toán phù hợp nội dung công việc tư vấn, số lượng chuyên gia, trình độ chuyên gia tư vấn, thời gian làm việc của chuyên gia, mức tiền lương của chuyên gia của quốc gia và khu vực dự kiến thuê và các chi phí cần thiết khác để hoàn thành công việc tư vấn. Dự toán chi phí thuê tư vấn nước ngoài là toàn bộ chi phí cần thiết để lập nhiệm vụ, lập quy hoạch đô thị và nông thôn gồm: chi phí chuyên gia, chi phí quản lý, các khoản chi phí khác có liên quan, thu nhập chịu thuế tính trước, chi phí dự phòng và các khoản thuế phải nộp theo quy định.

Điều 7. Xác định chi phí rà soát, điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn

1. Việc rà soát, điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

2. Chi phí tư vấn rà soát quy hoạch đô thị và nông thôn xác định bằng dự toán theo hướng dẫn tại Phụ lục 2 kèm theo Thông tư này.

3. Chi phí điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn được xác định như sau:

a) Trường hợp điều chỉnh cục bộ 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 quy hoạch mới tương ứng.

b) Trường hợp điều chỉnh tổng thể quy hoạch nhưng 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 dự toán nhưng không vượt quá 80% của chi phí lập quy hoạch mới tương ứng. 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 tối đa không vượt quá 100% của chi phí lập quy hoạch mới tương ứng.

Điều 8. Xác định chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn

1. Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn bao gồm: chi phí nhân công thực hiện lập nhiệm vụ quy hoạch, các chi phí khác (chi phí mua tài liệu, số liệu, 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)).

2. Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn xác định như sau:

a) Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch chung đô thị, khu vực được định hướng phát triển đô thị, đặc khu trong hệ thống đô thị được xác định trên cơ sở quy mô diện tích, mật độ dân số của khu vực lập quy hoạch và định mức chi phí tại Bảng số 1 Phụ lục số 1 kèm theo Thông tư này.

b) Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch chung xã, đặc khu không thuộc hệ thống đô thị xác định trên cơ sở quy mô dân số và định mức chi phí tại Bảng số 2 Phụ lục số 1 kèm theo Thông tư này.

c) Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch chung khu kinh tế, khu du lịch quốc gia xác định trên cơ sở quy mô diện tích quy hoạch và định mức chi phí tại Bảng số 3 Phụ lục số 1 kèm theo Thông tư này.

d) Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch phân khu khu vực đô thị xác định trên cơ sở quy mô diện tích quy hoạch và định mức chi phí tại Bảng số 4 Phụ lục số 1 kèm theo Thông tư này.

đ) Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch phân khu khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao xác định trên cơ sở quy mô diện tích quy hoạch và định mức chi phí tại Bảng số 5 Phụ lục số 1 kèm theo Thông tư này.

e) Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch chi tiết khu vực tại đô thị, nông thôn và khu chức năng xác định trên cơ sở quy mô diện tích quy hoạch và định mức chi phí tại Bảng số 6 Phụ lục số 1 kèm theo Thông tư này.

g) Chi phí lập nhiệm vụ các quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đối với thành phố trực thuộc trung ương xác định bằng dự toán theo hướng dẫn tại Phụ lục số 2 kèm theo Thông tư này nhưng tối đa không vượt quá chi phí tính theo tỷ lệ phần trăm (%) tại Bảng số 7 Phụ lục số 1 kèm theo Thông tư này so với nhiệm vụ lập quy hoạch chung đô thị tương ứng.

h) 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 khu vực tại đô thị, nông thôn và khu chức năng tỷ lệ 1/500 tương ứng với diện tích của thiết kế đô thị.

i) Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch của các loại quy hoạch khác được xác định bằng lập dự toán theo hướng dẫn tại Phụ lục số 2 kèm theo Thông tư này.

Điều 9. Xác định chi phí quản lý nghiệp vụ công tác lập quy hoạch đô thị và nông thôn

1. Chi phí quản lý nghiệp vụ công tác lập quy hoạch đô thị và nông thôn 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, 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 hiện hành.

2. Chi phí quản lý nghiệp vụ công tác lập quy hoạch đô thị và nông thôn tính theo tỷ lệ phần trăm (%) so với chi phí lập quy hoạch. Định mức chi phí quản lý nghiệp vụ lập công tác quy hoạch được xác định tại Bảng số 8 Phụ lục số 1 kèm theo Thông tư này. Đối với quy hoạch chung thành phố trực thuộc trung ương thì chi phí quản lý nghiệp vụ công tác lập quy hoạch xác định bằng dự toán.

Điều 10. Các chi phí khác liên quan đến hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn

1. Chi phí làm mô hình quy hoạch xác định theo định mức chi phí tại Bảng số 9 Phụ lục số 1 kèm theo Thông tư này và nhân với diện tích của mô hình quy hoạch.

2. Chi phí lập nhiệm vụ, lập quy hoạch, quản lý nghiệp vụ công tác lập quy hoạch đô thị và nông thôn tại Điều 6, Điều 8 và Điều 9 Thông tư này chưa bao gồm chi phí để thực hiện các công việc sau:

- a) Mua hoặc lập các bản đồ địa hình phục vụ lập quy hoạch (nếu có).
- b) Cắm mốc theo quy hoạch đô thị và nông thôn;
- c) Thuê tổ chức, chuyên gia phản biện quy hoạch hoặc hội thảo chuyên đề phục vụ phản biện quy hoạch.
- d) Tổ chức lấy ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức, chuyên gia và cộng đồng cư dân có liên quan.
- đ) Công bố 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 quy hoạch (nếu có).
- h) Các công việc khác phục vụ lập nhiệm vụ, lập quy hoạch, quản lý nghiệp vụ công tác lập quy hoạch đô thị và nông thôn.

3. Các khoản chi phí tại khoản 2 Điều này được xác định bằng dự toán hoặc quy định pháp luật khác có liên quan.

4. Phí thẩm định quy hoạch đô thị và nông thôn xác định theo quy định của Bộ Tài chính.

Điều 11. Quản lý chi phí hoạt động quy hoạch

1. Cơ quan được giao nhiệm vụ quản lý nghiệp vụ lập quy hoạch đô thị và nông thôn 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. 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.

2. Việc phê duyệt dự toán chi phí lập nhiệm vụ; dự toán chi phí lập, điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn thực hiện theo quy định pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

3. Trường hợp Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng tổ chức lập quy hoạch tổng mặt bằng thì việc phê duyệt dự toán chi phí lập, điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng theo các quy định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng hiện hành.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 12. Quy định chuyển tiếp

1. Đối với các công việc cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn đã đóng thầu hoặc ký kết hợp đồng thì thực hiện theo nội dung hồ sơ mời thầu hoặc hợp đồng đã ký.

2. Đối với các công việc cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn đã phê duyệt dự toán chi phí nhưng chưa tổ chức lựa chọn nhà thầu thì cấp có thẩm quyền phê duyệt dự toán xem xét, quyết định việc áp dụng quy định tại Thông tư này.

Điều 13. Hiệu lực thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

2. Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị và Thông tư số 02/2024/TT-BXD ngày 20 tháng 5 năm 2024 hướng dẫn xác định và quản lý chi phí quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn của Bộ Xây dựng hết hiệu lực kể từ ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành.

Nơi nhận:

- Thủ tướng, các PTTg Chính phủ;
- Văn phòng Chính phủ;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Văn phòng TW và các Ban của Đảng;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Bộ trưởng Bộ Xây dựng;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc CP;
- HĐND, UBND cấp tỉnh;
- Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Sở QHKT thành phố Hà Nội;
- Cục kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- Công báo; website Chính phủ; website Bộ Xây dựng;
- Lưu: VP, Vụ PC, VKTXD (10b).

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG



Nguyễn Tường Văn

PHỤ LỤC SỐ 1: ĐỊNH MỨC CHI PHÍ QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN

(Kèm theo Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)



1. Định mức chi phí lập nhiệm vụ, lập quy hoạch đô thị và nông thôn

1.1 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

Bảng số 1: 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

Đơn vị tính: triệu đồng

Quy mô (ha)	≤ 250	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 quy hoạch chung đô thị, khu vực được định hướng phát triển đô thị, đặc khu trong hệ thống đô thị	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 chung đô thị, khu vực được định hướng phát triển đô thị, đặc khu trong hệ thống đô thị	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 $\geq 6.000 - < 8.000$ người/km²: $K = 1,85$
- Mật độ dân số $\geq 4.000 - < 6.000$ người/km²: $K = 1,72$
- Mật độ dân số $\geq 3.000 - < 4.000$ người/km²: $K = 1,60$
- Mật độ dân số $\geq 2.000 - < 3.000$ người/km²: $K = 1,45$
- Mật độ dân số $\geq 1.500 - < 2.000$ người/km²: $K = 1,30$
- Mật độ dân số $\geq 1.000 - < 1.500$ người/km²: $K = 1,15$
- Mật độ dân số $> 500 - < 1.000$ người/km²: $K = 1,08$
- Mật độ dân số $\geq 400 - < 500$ người/km²: $K = 0,90$
- Mật độ dân số $\geq 200 - < 400$ người/km²: $K = 0,65$
- Mật độ dân số < 200 người/km²: $K = 0,25$

b) Trường hợp quy hoạch chung đô thị, 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) Trường hợp khu kinh tế, khu du lịch quốc gia có phạm vi quy hoạch hoàn toàn trong địa giới hành chính của đô thị, khu vực được định hướng phát triển đô thị, đặc khu trong hệ thống đô thị 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 được xác định tại Bảng số 1;

d) Trường hợp quy hoạch chung đô thị, khu vực được định hướng phát triển đô thị, đặc khu trong hệ thống đô thị có yêu cầu nội dung đáp ứng đủ điều kiện để lập quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật quy hoạch đô thị và nông thôn thì chi phí lập quy hoạch chung đô thị, khu vực được định hướng phát triển đô thị, đặc khu trong hệ thống đô thị được xác định tại Bảng số 1 và điều chỉnh bằng hệ số $K=1,35$.

đ) Định mức chi phí lập quy hoạch chung đô thị, khu vực được định hướng phát triển đô thị, đặc khu trong hệ thống đô thị tại Bảng số 1 đã bao gồm chi phí thiết kế đô thị và chi phí lập đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường.

1.2. Định mức chi phí lập nhiệm vụ, lập quy hoạch chung xã, đặc khu không thuộc hệ thống đô thị

Bảng số 2: Định mức chi phí lập nhiệm vụ, lập quy hoạch chung xã, đặc khu không thuộc hệ thống đô thị

Đơn vị tính: triệu đồng

Quy mô dân số (nghìn người)	≤3	5	10	15	20	30	50	75	100	150	200	250
Định mức chi phí lập quy hoạch chung xã, đặc khu không thuộc hệ thống đô thị	156	184	268	306	339	382	470	580	690	910	1.130	1.350
Định mức chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch chung xã, đặc khu không thuộc hệ thống đô thị	22	26	37	41	44	48	59	72	85	110	136	162

a) Định mức chi phí quy định tại Bảng số 2 chưa bao gồm chi phí lập quy hoạch sản xuất và quy hoạch sử dụng đất của xã, đặc khu không thuộc hệ thống đô thị.

b) Định mức chi phí quy định tại Bảng số 2 được điều chỉnh trong các trường hợp sau:

- Quy hoạch chung xã, đặc khu không thuộc hệ thống đô thị có làng cổ: $K = 1,2$;
- Quy hoạch chung xã, đặc khu không thuộc hệ thống đô thị có làng nghề sản xuất: $K = 1,3$.

c) Định mức chi phí lập quy hoạch chung xã, đặc khu không thuộc hệ thống đô thị tại Bảng số 2 đã bao gồm chi phí lập đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường.

1.3. Định mức chi phí lập nhiệm vụ, lập quy hoạch chung khu kinh tế, khu du lịch quốc gia

Bảng số 3: Định mức chi phí lập nhiệm vụ, lập quy hoạch chung khu du lịch quốc gia

Đơn vị tính: triệu đồng

Quy mô (ha)	≤ 250	500	1.000	5.000	10.000	15.000	20.000	25.000	30.000	40.000	60.000
Định mức chi phí lập quy hoạch chung khu du lịch quốc gia	1.410	1.664	2.223	3.894	4.531	5.310	5.947	6.372	6.797	7.930	8.496
Định mức chi phí lập nhiệm vụ chung quy hoạch khu du lịch quốc gia	102	118	138	202	219	235	243	252	261	277	287

Ghi chú:

a) Trường hợp địa giới hành chính của đô thị, khu vực được định hướng phát triển đô thị, xã, đặc khu nằm hoàn toàn trong phạm vi quy hoạch chung của khu du lịch quốc gia, khu kinh tế thì định mức chi phí lập nhiệm vụ, lập quy hoạch chung khu du lịch quốc gia, khu kinh tế được xác định tại Bảng số 3.

b) Trường hợp phải lập quy hoạch chung khu kinh tế thì định mức chi phí lập nhiệm vụ, lập quy hoạch, xác định tại Bảng số 3 và được điều chỉnh với hệ số $K = 1,2$.

c) Định mức chi phí lập quy hoạch chung khu kinh tế, khu du lịch quốc gia tại Bảng số 3 đã bao gồm chi phí lập đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường.

1.4. Định mức chi phí lập nhiệm vụ, lập quy hoạch phân khu khu vực đô thị (tỷ lệ 1/2.000)

Bảng số 4: Định mức chi phí lập nhiệm vụ, lập quy hoạch phân khu khu vực đô thị

Đơn vị tính: triệu đồng

Quy mô (ha)	≤ 50	75	100	200	300	500	750	1.000	2.000	3.000	5.000
Định mức chi phí lập quy hoạch phân khu khu vực đô thị	732	848	989	1.501	1.573	1.769	2.123	2.413	4.083	5.150	6.612
Định mức chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch phân khu khu vực đô thị	64	74	83	110	114	122	134	144	206	229	255

Ghi chú:

a) Định mức chi phí lập quy hoạch phân khu trong đô thị tại Bảng số 4 đã bao gồm chi phí thiết kế đô thị và chi phí lập đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường.

b) Trường hợp lập nhiệm vụ, lập quy hoạch phân khu khu vực đô thị tỷ lệ 1/5.000 thì định mức chi phí tại Bảng số 4 được điều chỉnh với hệ số $K=0,9$.

1.5. Định mức chi phí lập nhiệm vụ, lập quy hoạch phân khu khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao

Bảng số 5: Định mức chi phí lập nhiệm vụ, lập quy hoạch phân khu khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao

Đơn vị tính: triệu đồng

Quy mô (ha)	≤ 50	75	100	200	300	500	750	1.000	2.000
Định mức chi phí lập quy hoạch phân khu khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao	732	848	989	1.501	1.573	1.769	2.123	2.413	4.083
Định mức chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch phân khu khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao	64	74	83	110	114	122	134	144	206

Ghi chú: Chi phí lập quy hoạch theo định mức chi phí tại Bảng số 5 đã bao gồm chi phí lập đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường.

1.6. Định mức chi phí lập nhiệm vụ, lập quy hoạch chi tiết khu vực tại đô thị, nông thôn và khu chức năng

Bảng số 6: Định mức chi phí lập nhiệm vụ, lập quy hoạch chi tiết khu vực tại đô thị, nông thôn và khu chức năng

Đơn vị tính: triệu đồng

Quy mô (ha)	≤ 2	5	10	20	30	50	75	100	200	300	500	750	1.000
Định mức chi phí lập quy hoạch chi tiết khu vực tại đô thị, nông thôn và khu chức năng	282	326	479	783	914	1.088	1.306	1.524	2.134	2.415	2.726	3.263	3.700

Quy mô (ha)	≤ 2	5	10	20	30	50	75	100	200	300	500	750	1.000
Định mức chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch chi tiết khu vực tại đô thị, nông thôn và khu chức năng	37	43	56	71	78	88	100	111	135	144	158	179	194

Ghi chú:

a) Định mức chi phí lập quy hoạch chi tiết khu vực tại đô thị, nông thôn và khu chức năng tại Bảng số 6 đã bao gồm chi phí thiết kế đô thị và chi phí lập đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường.

b) Định mức chi phí lập quy hoạch tổng mặt bằng xác định bằng 65% định mức chi phí lập quy hoạch chi tiết khu vực tại đô thị, nông thôn và khu chức năng.

1.7. Định mức chi phí lập nhiệm vụ, lập các quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đối với thành phố trực thuộc trung ương

Bảng số 7: Định mức chi phí lập nhiệm vụ, lập các quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đối với thành phố trực thuộc trung ương

Đơn vị tính: Tỷ lệ %

TT	Loại quy hoạch	Định mức chi phí lập quy hoạch so với định mức chi phí lập quy hoạch chung đô thị, khu vực được định hướng phát triển đô thị, đặc khu trong hệ thống đô thị	Định mức chi phí lập nhiệm vụ so với định mức chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch chung đô thị, khu vực được định hướng phát triển đô thị, đặc khu trong hệ thống đô thị
1	Quy hoạch chuyên ngành giao thông	50	48
2	Quy hoạch cấp nước	25	25
3	Quy hoạch cao độ nền và thoát nước	46	44
4	Quy hoạch quản lý chất thải rắn và nghĩa trang	19	21

2. Định mức chi phí quản lý nghiệp vụ công tác lập quy hoạch đô thị và nông thôn

Bảng số 8: Định mức chi phí quản lý nghiệp vụ công tác lập quy hoạch đô thị và nông thôn

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

3. Định mức chi phí làm mô hình quy hoạch

Bảng số 9: 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/m ²)	27,36	52,44	62,70	75,24

Ghi chú:

- Diện tích để xác định chi phí làm mô hình quy hoạch theo định mức chi phí quy định tại Bảng số 9 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.
- Định mức chi phí làm mô hình quy hoạch quy định tại Bảng số 9 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 XÁC ĐỊNH DỰ TOÁN CHI PHÍ TƯ VẤN

(Kèm theo Thông tư số 11/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025
của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

Dự toán chi phí tư vấn gồm các khoản chi phí: chi phí chuyên gia (C_{cg}); 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 chuyên gia (C_{cg}):* Xác định theo số lượng chuyên gia, thời gian làm việc của chuyên gia và tiền lương của chuyên gia.

a) 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 đô thị và nông thôn, 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 đô thị và nông thôn. Đề cương thực hiện công việc quy hoạch đô thị và nông thôn phải phù hợp với nội dung, phạm vi của công việc trong nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nông thôn được duyệt.

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 khoảng từ 45% đến 55% của chi phí chuyên gia.

3. *Chi phí khác (C_k):* 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).

a) 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 đô thị và nông thôn.

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 đô thị và nông thôn.

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 đô thị và nông thôn.

4. *Thu nhập chịu thuế tính trước (TN)*: Xác định bằng 6% của (Chi phí chuyên gia + 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 đô thị và nông thôn. Chi phí dự phòng xác định tối đa không quá 10% so với toàn bộ các khoản mục chi phí nói trên.

Bảng 10. 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 chuyên gia			C_{cg}
2	Chi phí quản lý	$C_{cg} \times \text{Tỷ lệ}$		C_{ql}
3	Chi phí khác			C_k
4	Thu nhập chịu thuế tính trước	$(C_{cg} + C_{ql}) \times 6\%$		TN
5	Thuế			T
6	Chi phí dự phòng	$(C_{cg} + C_{ql} + C_k + TN + T) \times \text{Tỷ lệ}$		C_{dp}
	TỔNG CỘNG	$C_{cg} + C_{ql} + C_k + TN + T + C_{dp}$		C_{TV}