

Số: 3365/QĐ-UB-QLĐT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 10 năm 1994

QUYẾT ĐỊNH CỦA UBND THÀNH PHỐ

V/v ban hành “Quy định phương pháp xác định giá trị nhà thuộc sở hữu nhà nước để bán cho người đang thuê tại thành phố Hồ Chí Minh”.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Căn cứ Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 21 tháng 6 năm 1994;
- Căn cứ Nghị định 61/CP ngày 05/7/1994 của Thủ tướng Chính phủ về việc mua bán và kinh doanh nhà ở;
- Căn cứ Thông tư số 05/BXD.TT ngày 09/02/1993 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn phương pháp xác định phân cấp nhà ở;
- Căn cứ Thông tư số 13/LB-TT ngày 18/8/1994 của Liên Bộ Xây dựng - Tài chính - Ban Vật giá Chính phủ hướng dẫn phương pháp xác định giá trị còn lại của nhà ở trong bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1.- Nay ban hành kèm theo quyết định này bảng “Quy định phương pháp xác định giá trị nhà thuộc sở hữu nhà nước để bán cho người đang thuê tại thành phố Hồ Chí Minh”.

Điều 2.- Căn cứ quy định của Chính phủ về giá xây dựng nhà tại các đô thị và khi giá cả thị trường biến động từ 20% trở lên so với khung giá hoặc giá chuẩn ban hành kèm theo quy định này, Liên Sở Xây dựng - Vật giá có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân thành phố điều chỉnh bảng giá chuẩn cho phù hợp.

Điều 3.- Giao Giám đốc Sở Xây dựng hướng dẫn thực hiện bảng quy định kèm theo quyết định này.

Điều 4.- Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Thủ trưởng các Sở Ban Ngành trực thuộc thành phố, Hội đồng bán nhà ở thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.-

T/M ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

K/T Chủ tịch

Phó Chủ tịch

Võ Viết Thanh

TP. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 10 năm 1994

QUY ĐỊNH

Phương pháp xác định giá trị nhà thuộc sở hữu Nhà nước để bán cho người đang thuê tại thành phố Hồ Chí Minh.

(Ban hành kèm theo Quyết định số 3365/QĐ-UB-QLĐT
ngày 08/10/1994 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh)

Thực hiện Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở, Ủy ban nhân dân thành phố quy định phương pháp xác định giá trị nhà thuộc sở hữu nhà nước để bán cho người đang thuê tại thành phố Hồ Chí Minh như sau:

I. PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ NHÀ Ở XÂY DỰNG MỚI VÀ PHÂN CẤP NHÀ:

1. Phân cấp nhà và phân hạng biệt thự.

Trên cơ sở hướng dẫn phân cấp nhà ở của Bộ Xây dựng trong Thông tư số 05/BXD-ĐT ngày 09/02/1993. Trong trường hợp Hội đồng bán nhà căn cứ vào thiết kế ban đầu, thiết kế cải tạo, nâng cấp do cơ quan quản lý nhà thực hiện, có thể xác định được cấp nhà và phân hạng biệt thự theo thông tư số 05/BXD-ĐT thì áp dụng theo đúng Nghị định 61/CP ngày 05/7/1994. Để phù hợp với thực tế hiện trạng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước đang cho thuê tại thành phố, việc phân cấp nhà, phân hạng biệt thự tại thành phố được kết hợp với phân loại nhà, căn cứ trên kiến trúc và kết cấu hiện trạng của ngôi nhà và được thể hiện chi tiết trong bảng giá chuẩn xây dựng nhà ở mới tại thành phố.

(Định nghĩa biệt thự và nhà ở riêng biệt căn cứ Mục II.4 và II.5 Thông tư số 05/BXD-ĐT).

2. Bảng giá chuẩn xây dựng nhà ở mới tại thành phố:

Căn cứ bảng giá chuẩn tối thiểu nhà ở xây dựng mới kèm theo Nghị định 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ, Ủy ban nhân dân thành phố ban hành bảng giá chuẩn xây dựng nhà ở mới tại thành phố. Bảng giá chuẩn này là cơ sở để tính toán giá trị nhà ở xây dựng mới khi tiến hành bán nhà (Phụ lục số 1).

Trong trường hợp cụ thể, nếu nhà được mua bán có kiến trúc hoàn toàn khác với các loại nhà quy định trong bảng giá chuẩn mà không vận dụng được giá chuẩn để tính toán, hoặc việc vận dụng không được sự nhất trí cao của Hội đồng bán nhà và giữa hai bên mua bán, thì giá trị xây dựng mới của nhà ở được

xác định bằng phương pháp tính khối lượng theo kiến trúc thực tế và Bảng đơn giá tổng hợp (Phụ lục số 2).

II. PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH DIỆN TÍCH NHÀ Ở ĐỂ TÍNH GIÁ BÁN:

Căn cứ theo Mục I - Thông tư 05/BXD-ĐT và để phù hợp với thực tế khi bán nhà tại thành phố, bổ sung một số điểm sau:

Diện tích của nhà ở khi bán là tổng diện tích sàn xây dựng thực tế (theo kích thước tim tường của nhà), kể cả diện tích sử dụng chính (phòng khách, phòng ngủ...) và phụ (bếp, cầu thang, kho, vệ sinh...), trong đó một số kiến trúc đặc biệt được tính:

- Tính một nửa diện tích, gồm:

+ Mái hiên, mái che sân thượng, hành lang xung quanh nhà có cột hoặc vách đỡ nhưng không được bọc kín bởi tường và cửa.

- Tính hai phần ba diện tích:

+ Góc lửng (có độ cao thông thủy từ sàn đến mái dưới 2,5m).

III. PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ CÒN LẠI CỦA NHÀ Ở:

- Căn cứ hướng dẫn phương pháp xác định giá trị còn lại của nhà ở trong bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê theo Thông tư số 13/LB-TT ngày 18/8/1994 của Liên Bộ Xây dựng - Tài chính - Vật giá Chính phủ. Trên cơ sở đánh giá của các bộ phận chuyên môn theo các phương pháp đã hướng dẫn, nếu không đạt được sự nhất trí, Hội đồng bán nhà ở các cấp sẽ xác định giá trị còn lại bằng cách bỏ phiếu của các thành viên chính thức, giá trị còn lại của nhà ở sẽ là kết quả trung bình cộng các mức độ đánh giá của các thành viên. Kết quả này được coi là cơ sở pháp lý để xác định giá trị nhà.-

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

**BẢNG PHÂN HẠNG CHI TIẾT VÀ GIÁ CHUẨN ĐỂ TÍNH TRỊ GIÁ NHÀ
DÙNG CHO CÔNG TÁC BÁN NHÀ THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC**

*(Phụ lục kèm theo Quyết định số 3365/QĐ-UB-QLĐT
ngày 08/10/1994 của UBND Thành phố).*

Đơn vị tính: đ/m² sàn sử dụng

LOẠI NHÀ	PHÂN HẠNG CHI TIẾT THEO KIẾN TRÚC	GIÁ CHUẨN	GHI CHÚ
1	2	3	4
BIỆT THỰ LẦU	A1. Sàn, mái BTCT, tường gạch (hạng 4)	2.000.000	Theo NĐ 61/CP
	A2. Sàn BTCT, tường gạch, mái ngói hoặc tole có trần (hạng 3)	1.600.000	Theo NĐ 61/CP
	Một số dạng biệt thự lâu khác thường gặp ở TP:		
	A3. Sàn xây cuốn trên sắt hình, tường gạch mái ngói hoặc tole, có trần	1.400.000	
	A4. Sàn gỗ, tường gạch, mái ngói hoặc tole	1.300.000	
BIỆT THỰ TRỆT	B1. Mái bằng BTCT, tường gạch (hạng 2)	1.500.000	Theo NĐ 61/CP
	B2. Tường gạch bao che dày 200 - 300, mái ngói hoặc tole, có trần (hạng 1)	1.200.000	Theo NĐ 61/CP
	Dạng nhà vườn riêng biệt		
	B3. Tường gạch bao che dày 100, cột gạch chịu lực, mái ngói hoặc tole, có trần	700.000	Theo thông tư
NHÀ PHỐ LẦU	C1. Sàn, mái BTCT, tường gạch (cấp 1)	1.000.000	Theo NĐ 61/CP
	C2. Sàn BTCT, tường gạch, mái ngói hoặc tole có trần (cấp 2)	900.000	Theo NĐ 61/CP
	C3. Sàn xây cuốn trên sắt hình, tường gạch mái ngói hoặc tole, có trần	800.000	
	C4. Tường cột gạch, sàn đúc giả, mái đúc giả hoặc lợp tole, ngói, có trần	600.000	
	C5. Tường gạch, sàn gỗ ván, lợp tole hay ngói, có trần	500.000	
NHÀ PHỐ TRỆT	D1. Tường gạch, mái bằng BTCT	950.000	
	D2. Tường gạch, cột gạch, mái ngói hoặc tole, có trần ván ép hoặc trần trang trí, nền gạch bông hoặc đá mài, cẩm thạch	550.000	Theo NĐ 61/CP
	D3. Tường gạch, cột gỗ, mái tole, nền láng xi măng, trần ván hoặc cốt ép	400.000	
	D4. Tường gạch + ván hoặc tole, cột gỗ, mái tole, nền láng xi măng, trần ván hoặc cốt ép	350.000	Theo NĐ 61/CP

	D5. Cột gỗ, mái tole, nền láng xi măng, trần ván hoặc cốt ép, tường mựn	200.000	
	D6. Vách tole, gỗ, mái lá hoặc giấy dầu, khung sườn gỗ	150.000	

- Các loại nhà từ A1 - C3 và nhà D1 đều có nền hoặc sàn lát gạch bông, mosaic, đá mài hoặc đá cẩm thạch, có vệ sinh riêng, hệ thống điện nước trong nhà đầy đủ.

- Nếu trong cùng một ngôi nhà có nhiều loại kết cấu nhà khác nhau (ví dụ vừa có sàn BTCT vừa có sàn gỗ) thì giá trị nhà là tổng giá trị các kết cấu tương ứng trong bảng giá.

- Nhà phụ trong khu biệt thự tính như thành phố.

ĐƠN GIÁ XÂY DỰNG CƠ BẢN MỞ RỘNG

(Dùng cho công tác bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước tại TP.HCM
cho người đang thuê theo ND 61/CP)

A.00 CÔNG TÁC BÊ TÔNG

MÃ HIỆU	CÔNG TÁC XÂY LẮP	ĐƠN VỊ	ĐƠN GIÁ
1	2	3	4
A.01	Bê tông đá 4x6	đ/m ³	361.000
A.02	Bê tông gạch vỡ	đ/m ³	168.000
A.03	Bê tông cốt thép cầu thang	đ/m ³	800.000
A.04	Bê tông cốt thép các cấu kiện khác (sàn, đà, cột, sê, nô, ô văng v.v...)	đ/m ³	769.500
A.05	Sàn bê tông giả	đ/m ³	167.000
A.06	Sàn xây gạch cuốn	đ/m ³	243.000
A.07	Sàn gạch bông	đ/m ³	230.000

B.00 CÔNG TÁC XÂY

MÃ HIỆU	CÔNG TÁC XÂY LẮP	ĐƠN VỊ	ĐƠN GIÁ
1	2	3	4
B.01	Xây tường gạch dày 100mm	đ/m ³	27.500
B.02	Xây tường gạch dày 200mm	đ/m ³	48.400
B.03	Xây tường gạch dày >300mm	đ/m ³	371.500
B.04	Xây tường, cột gạch Blok	đ/m ³	361.200
B.05	Xây tường gạch thông gió các loại (Đồng Nai, gạch bê tông, gạch eternit...)	đ/m ³	56.600
B.06	Xây đá các loại	đ/m ³	285.400
B.07	Xây cột, tam cấp, bậc cầu thang gạch	đ/m ³	389.000

C.00 CẦU KIẾN SẮT

MÃ HIỆU	CÔNG TÁC XÂY LẬP	ĐƠN VỊ	ĐƠN GIÁ
1	2	3	4
C.01	Cầu thang sắt	đ/kg	7.900
C.02	Rào sắt, bông sắt, lan can sắt các loại	đ/m ²	180.000
C.03	Cột, đà, giằng sắt	đ/kg	9.000
C.04	Kèo sắt	đ/m ²	253.100
C.05	Cốt thép trong bê tông	đ/kg	5.200

D.00 CẦU KIẾN GỖ, CỬA CÁC LOẠI

MÃ HIỆU	CÔNG TÁC XÂY LẬP	ĐƠN VỊ	ĐƠN GIÁ
1	2	3	4
D.01	Cửa sổ (cả khung), Cửa sổ kính	đ/m ²	289.000
D.02	Cửa sổ chớp, panô	đ/m ²	242.000
D.03	Vách gỗ ván + kính	đ/m ²	126.000
D.04	Cửa sổ ván nẹp	đ/m ²	192.000
D.05	Cửa đi chớp	đ/m ²	208.000
D.06	Cửa đi panô	đ/m ²	198.000
D.07	Cửa đi panô + kính	đ/m ²	228.000
D.08	Cửa đi ván ghép	đ/m ²	217.000
D.09	Cửa đi ván ép	đ/m ²	236.000
D.10	Cửa đi kính, Cửa khác (cả khung)	đ/m ²	252.000
D.11	Cửa sổ sắt + kính	đ/m ²	263.000
D.12	Khung sắt + kính	đ/m ²	206.000
D.13	Cửa đi sắt + kính	đ/m ²	288.000
D.14	Cửa sắt xếp có bọc tole	đ/m ²	394.000
D.15	Cửa sắt xếp không bọc tole	đ/m ²	340.000
D.16	Cửa sắt + tole	đ/m ²	259.000
D.17	Cột gỗ và cấu kiện gỗ khác	đ/m ²	3.930.000
D.18	Kèo gỗ	đ/m ²	126.000
D.19	Sàn gỗ, cầu thang gỗ	đ/m ²	115.400

E.00 CÔNG TÁC MÁI

MÃ HIỆU	CÔNG TÁC XÂY LẮP	ĐƠN VỊ	ĐƠN GIÁ
1	2	3	4
E.01	Mái ngói các loại	đ/m ²	66.000
E.02	Mái fibro ciment (sóng hoặc phẳng)	đ/m ²	60.000
E.03	Mái tole tráng kẽm	đ/m ²	61.000
E.04	Mái tole nhựa	đ/m ²	46.000
E.05	Mái giấy dầu	đ/m ²	13.200
E.06	Mái lá các loại	đ/m ²	11.600

F.00 CÔNG TÁC TRÁT

MÃ HIỆU	CÔNG TÁC XÂY LẮP	ĐƠN VỊ	ĐƠN GIÁ
1	2	3	4
F.01	Trát tường bằng vữa ciment	đ/m ²	7.200
F.02	Trát đà, trần	đ/m ²	11.000
F.03	Trát vẩy tường	đ/m ²	17.000
F.04	Trát đá mài	đ/m ²	57.000
F.05	Trát đá rửa	đ/m ²	46.000

G.00 CÔNG TÁC ỐP GẠCH - ĐÁ

MÃ HIỆU	CÔNG TÁC XÂY LẮP	ĐƠN VỊ	ĐƠN GIÁ
1	2	3	4
G.01	Ốp gạch ciment 200x200; 200x100	đ/m ²	103.000
G.02	Ốp lát gạch men sứ	đ/m ²	79.000
G.03	Lát, ốp đá các loại	đ/m ²	206.000

H.00 CÔNG TÁC LÁNG VỮA - LÁT GẠCH

MÃ HIỆU	CÔNG TÁC XÂY LẮP	ĐƠN VỊ	ĐƠN GIÁ
1	2	3	4
H.01	Láng vữa ciment	đ/m ²	14.400
H.02	Lát gạch nung các loại	đ/m ²	43.000
H.03	Lát gạch ciment	đ/m ²	88.000
H.04	Lát gạch mosaic	đ/m ²	58.000
H.05	Lát gạch XM khía	đ/m ²	57.400
H.06	Dán gạch vinyl	đ/m ²	74.000
H.07	Nền, sàn nhà đá mài	đ/m ²	54.500
H.08	Cầu thang tô đá mài	đ/m ²	92.000

I.00 CÔNG TÁC TRẦN

MÃ HIỆU	CÔNG TÁC XÂY LẮP	ĐƠN VỊ	ĐƠN GIÁ
1	2	3	4
I.01	Trần vôi rom, lưới tô hồ	đ/m ²	129.000
I.02	Trần ván ép, giấy ép cứng	đ/m ²	93.000
I.03	Trần tole	đ/m ²	96.000
I.04	Trần tole nhựa	đ/m ²	87.500
I.05	Trần acousti, thạch cao và các loại khác	đ/m ²	187.000
I.06	Trần cốt ép	đ/m ²	72.000

J.00 QUÉT VÔI SƠN CỬA

MÃ HIỆU	CÔNG TÁC XÂY LẮP	ĐƠN VỊ	ĐƠN GIÁ
1	2	3	4
J.01	Quét vôi	đ/m ²	1.300
J.02	Quay vôi gai	đ/m ²	3.600
J.03	Sơn cửa các loại	đ/m ²	13.000
J.04	Sơn chặm gai	đ/m ²	21.000
J.05	Đánh vecni	đ/m ²	20.000

K.00 THIẾT BỊ VỆ SINH

MÃ HIỆU	CÔNG TÁC XÂY LẮP	ĐƠN VỊ	ĐƠN GIÁ
1	2	3	4
K.01	Chậu rửa	đ/bộ	345.000
K.02	Bồn tắm	đ/bộ	1.663.000
K.03	Chậu xí bệt	đ/bộ	1.134.000
K.04	Chậu xí xôm	đ/bộ	309.000
K.05	Tiểu nam	đ/bộ	256.000
K.06	Tiểu nữ	đ/bộ	295.000

L.00 CÔNG TÁC KHÁC

MÃ HIỆU	CÔNG TÁC XÂY LẮP	ĐƠN VỊ	ĐƠN GIÁ
1	2	3	4
L.01	Vách ván	đ/m ²	77.000
L.02	Vách tole	đ/m ²	85.000
L.03	Tường toocxi	đ/m ²	14.600
L.04	Đóng lambri	đ/m ²	59.000
L.05	Ốp foocmica	đ/m ²	81.000

M.00 TRANG THIẾT BỊ ĐIỆN

MÃ HIỆU	CÔNG TÁC XÂY LẮP	ĐƠN VỊ	ĐƠN GIÁ
1	2	3	4
M.01	Quạt trần	đ/cái	300.000
M.02	Quạt hút gió	đ/cái	173.000
M.03	Máy điều hòa	đ/cái	4.600.000
M.04	Máy bơm nước	đ/cái	1.500.000

GHI CHÚ:

- Các kiến trúc ngầm gồm móng, hầm vệ sinh được tính 10% trên tổng giá trị các kiến trúc bên trên.

- Chi phí điện, nước tính bình quân 6% trên giá trị nhà.

- Công thức tính giá trị nhà (xây mới) bằng đơn giá tổng hợp:

Giá trị phần kiến trúc bên trên (T) = Σ (khối lượng xây lắp x đơn giá tổng hợp)

Giá trị xây lắp (X) = T x 10%

Tổng giá trị nhà (Z) = X x 6%