

Số: ~~1708~~ /BXD-KTXD
V/v: Xác định suất vốn đầu tư
xây dựng công trình cao tầng.

Hà Nội, ngày 27 tháng 7 năm 2017

Kính gửi: Sở Xây dựng thành phố Hà Nội

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 5699/SXD-KTXD ngày 29/6/2017 của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội và văn bản số 103/2017/CV-HC ngày 07/7/2017 của Công ty TNHH Đầu tư xây dựng Hoàng Cường về việc xác định suất vốn đầu tư xây dựng công trình Khu tổ hợp nhà ở - dịch vụ - thương mại Golden Palace tại lô đất C3 Khu đô thị Trung Hòa – Nhân Chính, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Sau khi xem xét, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Khi xác định suất vốn đầu tư xây dựng để tính toán tổng mức đầu tư xây dựng công trình, chủ đầu tư và đơn vị tư vấn có thể áp dụng suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Bộ Xây dựng công bố tại Quyết định số 1161/QĐ-BXD ngày 15/10/2015; hoặc áp dụng theo suất vốn đầu tư xây dựng các công trình tương tự đã thực hiện. Lưu ý, khi áp dụng cần bổ sung, điều chỉnh, quy đổi cho phù hợp với điều kiện riêng của công trình xây dựng như tiêu chuẩn kỹ thuật, công năng sử dụng, điều kiện xây dựng, khả năng huy động vốn, tiến độ thực hiện, thời điểm xây dựng...

2. Dự án đầu tư xây dựng công trình Khu tổ hợp nhà ở - dịch vụ - thương mại Golden Palace tại lô đất C3 Khu đô thị Trung Hòa – Nhân Chính, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội được điều chỉnh phương án kiến trúc, bố trí thêm bãi đỗ xe cơ khí ở tầng hầm 1 và tầng hầm 2, dẫn đến tăng chiều cao tầng hầm, kết cấu cột, vách thang máy, kết cấu dầm sàn... Do vậy, khi xác định suất vốn đầu tư để tính toán tổng mức đầu tư, thì việc áp dụng suất vốn đầu tư do Bộ Xây dựng công bố thực hiện như sau:

- Suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà chung cư cao 20 tầng không bao gồm tầng hầm do Bộ Xây dựng công bố tại Quyết định số 1161/QĐ-BXD là 10.190.000 đồng/m² sàn. Đối với Khu tổ hợp Golden Palace, khi xác định suất vốn đầu tư có thể áp dụng suất vốn đầu tư cho công trình nhà chung cư cao 20 tầng do Bộ Xây dựng công bố nêu trên, và bổ sung chi phí xây dựng tầng hầm. Chi phí xây dựng tầng hầm bằng diện tích sàn xây dựng tầng hầm nhân với đơn giá xây dựng của tầng hầm; khi xác định đơn giá xây dựng tầng hầm có thể áp dụng cách xác định theo hệ số điều chỉnh Kđ/c là 1,2333 của chi phí xây dựng

tính trên 1 m² diện tích sàn xây dựng của công trình nhà chung cư cao 20 tầng do Bộ Xây dựng công bố tại Quyết định số 1161/QĐ-BXD nêu trên.

Lưu ý, cần căn cứ các quy định của pháp luật có liên quan về thời điểm để áp dụng suất vốn đầu tư do Bộ Xây dựng công bố tại thời điểm đó và vận dụng hệ số điều chỉnh như trên để xác định đơn giá xây dựng tầng hầm.

- Suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà chung cư cao tầng do Bộ Xây dựng công bố tại Quyết định số 1161/QĐ-BXD ngày 15/10/2015 chưa bao gồm chi phí xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật và chi phí cho phần ngoại thất bên ngoài công trình, hệ thống kỹ thuật tiên tiến như hệ thống điều hòa không khí, thông gió, báo cháy tự động, hệ thống BMS... Do vậy, khi xác định chi phí xây dựng công trình Khu tổ hợp Golden Palace, thì việc bổ sung chi phí xây dựng bãi đỗ xe cơ khí là phù hợp.

Khi xác định suất vốn đầu tư xây dựng bãi đỗ xe cơ khí của Khu tổ hợp Golden Palace, cần căn cứ vào hồ sơ thiết kế cơ sở được duyệt để tính toán xác định; hoặc vận dụng suất vốn đầu tư xây dựng của bãi đỗ xe cơ khí tương tự đã và đang xây dựng trên địa bàn thành phố Hà Nội (hoặc tại Việt Nam). Tuy nhiên, với đặc thù của bãi đỗ xe cơ khí Khu tổ hợp Golden Palace áp dụng công nghệ của Nhật Bản, chưa phổ biến tại Việt Nam (như văn bản đã nêu), thì việc tính toán và giá trị suất vốn đầu tư bãi đỗ xe cơ khí như đề xuất của đơn vị tại văn bản số 103/2017/CV-HC để lập Tổng mức đầu tư của công trình là phù hợp với quy định của pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

Sở Xây dựng thành phố Hà Nội căn cứ ý kiến nêu trên vận dụng thực hiện. ✓

Nơi nhận:

- Như trên;
- C/ty TNHH ĐTXD Hoàng Cường (để thực hiện);
- Lưu: VT, KTXD.

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Bùi Phạm Khánh