

TRƯỜNG ĐẠI HỌC BÁCH KHOA ĐÀ NẴNG
Trần Thị Bạch Diệp

GIÁO TRÌNH **ĐỊNH GIÁ SẢN PHẨM XÂY DỰNG**



NHÀ XUẤT BẢN XÂY DỰNG

TRƯỜNG ĐẠI HỌC BÁCH KHOA ĐÀ NẴNG

Trần Thị Bạch Diệp

GIÁO TRÌNH

ĐỊNH GIÁ SẢN PHẨM XÂY DỰNG

NHÀ XUẤT BẢN XÂY DỰNG

HÀ NỘI - 2006

LỜI NÓI ĐẦU

*Ngành kinh tế xây dựng và quản trị dự án, thuộc Khoa Xây dựng Thủy lợi - Thủy điện, Trường Đại học Bách khoa Đà Nẵng bắt đầu tuyển sinh và đào tạo từ năm học 2001 - 2002. Là một ngành non trẻ của trường nên tài liệu phục vụ giảng dạy và học tập chưa đầy đủ. Giáo trình **Định giá sản phẩm xây dựng** do Giảng viên chính - Thạc sỹ Trần Thị Bạch Diệp biên soạn nhằm cung cấp tài liệu học tập và nghiên cứu cho sinh viên - trước hết là nhằm trang bị kiến thức về phương pháp nghiên cứu, xây dựng và sử dụng đơn giá, dự toán xây dựng; Đồng thời giáo trình có thể làm tài liệu cho giảng viên, cho cán bộ quản lý kinh tế xây dựng và cán bộ kỹ thuật thuộc các ngành xây dựng Dân dụng - Công nghiệp, xây dựng Cầu - Đường, xây dựng Thủy lợi - Thủy điện ở các cấp và các nhà quản lý doanh nghiệp xây dựng.*

Giáo trình bao gồm các nội dung sau:

Chương 1: Những vấn đề chung và khái niệm về giá sản phẩm xây dựng.

Chương 2: Phương pháp xây dựng đơn giá xây dựng.

Chương 3: Phương pháp xây dựng tổng mức đầu tư, tổng dự toán, dự toán xây dựng công trình.

Chương 4: Phương pháp xác định giá gói thầu, giá dự thầu, giá hợp đồng.

Chương 5: Phương pháp lập giá dự thầu quốc tế đối với dự án đầu tư trực tiếp nước ngoài.

Chương 6: Tạm ứng, thanh quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình.

Trong quá trình biên soạn, mặc dù đã có nhiều cố gắng nhưng do trình độ còn hạn chế và thời gian biên soạn ngắn, nên giáo trình còn nhiều vấn đề cần được hoàn chỉnh, bổ sung. Tác giả rất mong nhận được sự đóng góp ý kiến xây dựng của các đồng nghiệp để có thể bổ sung hoàn chỉnh khi xuất bản lần sau.

Trường Đại học Bách khoa Đà Nẵng

Chương 1

NHỮNG VẤN ĐỀ CHUNG VÀ KHÁI NIỆM VỀ GIÁ SẢN PHẨM XÂY DỰNG

1.1. ĐỐI TƯỢNG NGHIÊN CỨU VÀ NGUYÊN TẮC QUẢN LÝ GIÁ XÂY DỰNG

1.1.1. Đối tượng nghiên cứu của môn học

Là giá xây dựng qua các giai đoạn của một dự án đầu tư xây dựng:

- Giai đoạn chuẩn bị đầu tư: Tổng mức đầu tư.
- Giai đoạn thực hiện đầu tư: Tổng dự toán công trình, dự toán công trình xây dựng, giá thành kế hoạch, giá thành thực tế (chi phí sản xuất theo kế hoạch và theo thực tế của nhà thầu xây dựng).
- Giai đoạn kết thúc xây dựng đưa công trình vào khai thác sử dụng: Giá quyết toán công trình.

1.1.2. Nguyên tắc quản lý giá xây dựng

a) Chi phí dự án đầu tư xây dựng công trình là toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình. Do đặc điểm của quá trình sản xuất và đặc điểm của sản phẩm xây dựng nên mỗi dự án đầu tư xây dựng công trình có chi phí riêng được xác định theo đặc điểm, tính chất kỹ thuật và yêu cầu công nghệ của quá trình xây dựng.

Chi phí dự án đầu tư xây dựng công trình được biểu thị qua chỉ tiêu tổng mức đầu tư, tổng dự toán, dự toán công trình, giá thanh toán và quyết toán vốn đầu tư khi kết thúc xây dựng đưa công trình vào khai thác sử dụng.

b) Việc lập và quản lý chi phí dự án đầu tư xây dựng công trình phải đảm bảo mục tiêu và hiệu quả của dự án đầu tư xây dựng, đồng thời phải đơn giản, rõ ràng, dễ thực hiện, phù hợp với yêu cầu của thực tế thị trường. Đối với dự án có sử dụng ngoại tệ thì phần ngoại tệ phải ghi đúng nguyên tệ trong tổng mức đầu tư, tổng dự toán, dự toán và quyết toán công trình làm cơ sở cho việc quy đổi vốn đầu tư và là cơ sở để tính tổng mức đầu tư, tổng dự toán, dự toán xây dựng công trình theo nội tệ.

Chi phí dự án đầu tư xây dựng công trình được xác định trên cơ sở khối lượng công việc, hệ thống định mức, chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, các chế độ chính sách của Nhà nước,

đồng thời phải phù hợp với những yếu tố khách quan của thị trường trong từng thời kỳ và được quản lý theo quy định của Chính phủ về Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.

1.2. GIÁ XÂY DỰNG TRONG NỀN KINH TẾ THỊ TRƯỜNG

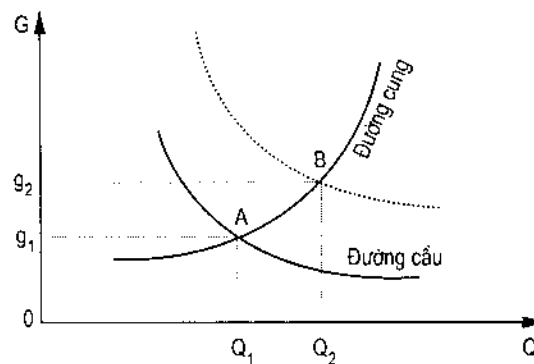
1.2.1. Khái niệm về cơ chế thị trường

a) *Ba yếu tố của thị trường*: Thị trường ra đời, tồn tại và phát triển khi hội đủ 3 yếu tố sau:

- Phải có khách hàng tức là những người có nhu cầu về một loại hàng hóa hoặc dịch vụ nào đó mà chưa được đáp ứng. Đó là yếu tố *Cầu*.

- Phải có sản phẩm hàng hóa hoặc dịch vụ đáp ứng được yêu cầu của khách hàng. Chỉ có những sản phẩm hàng hóa hoặc dịch vụ có nhu cầu trong xã hội mới được cung ứng. Đó là yếu tố *Cung*.

- Việc cung cấp sản phẩm hàng hóa hoặc dịch vụ theo nhu cầu phải được khách hàng chấp nhận trả giá (bồi hoàn các chi phí). Giá cả hàng hóa hoặc dịch vụ biến động tùy theo sự thay đổi của cung và cầu (hình 1.1).



Hình 1.1: Mô tả quy luật cung - cầu và giá cả

Cung và cầu vốn có quy luật riêng của nó, khi biểu diễn đường tổng cung và tổng cầu trên cùng một hệ trục (trục hoành biểu diễn số lượng sản phẩm hàng hóa, trục tung biểu diễn giá 1 đơn vị sản phẩm) thì nảy sinh những yếu tố mới. Đường cung và cầu cắt nhau tại điểm A (điểm cân bằng cung cầu trên thị trường), hoành độ của điểm A biểu diễn số lượng sản phẩm được tiêu thụ trên thị trường (Q_1) với giá cả 1 đơn vị sản phẩm hàng hóa tương ứng trên trục tung là g_1 .

Khi mức sống của người dân được nâng lên, khi đó đường cầu sẽ tịnh tiến về bên phải, giả sử quy luật cung cầu vẫn như cũ thì sẽ làm cho 1 loại hàng hóa nào đó bán được nhiều hơn Q_2 ($Q_2 > Q_1$) với giá cao hơn g_2 ($g_2 > g_1$). Điều đó kích thích thị trường phát triển^[13].

b) Khái niệm về cơ chế thị trường

"Nền kinh tế thị trường là một cơ chế tinh vi để phối hợp một cách không tự giác giữa người tiêu dùng và doanh nghiệp thông qua hệ thống giá cả và thị trường"^[13].

Hoạt động của cơ chế thị trường: Trong cơ chế thị trường, các quyết định lớn về giá cả và phân phối được tạo ra tại thị trường. Trong hệ thống thị trường, cái gì cũng có giá của nó. Nếu hàng hóa hoặc dịch vụ nào có nhiều khách hàng đòi hỏi thì người bán sẽ tăng giá để phân phối một lượng cung hạn chế. Ngược lại, nếu hàng hóa hoặc dịch vụ nào đó có nguồn cung cấp với số lượng lớn thì vì hạn chế tiền vốn và kho tàng nên người bán sẽ hạ giá bán, người mua sẽ tăng lên. Người sản xuất và cơ sở dịch vụ sẽ thu hẹp bớt số lượng cung cấp của mình. Nhu cầu hàng hoá sẽ lại tăng, hàng hóa sẽ khan hiếm hơn, người bán lại tăng giá ... Cứ như thế, một sự cân bằng giữa cung và cầu trên thị trường được thực hiện theo một cơ chế tự động.

c) Cơ chế thị trường có sự quản lý vĩ mô của nhà nước

Cơ chế thị trường thực hiện cân bằng cung- cầu một cách tự động theo sự điều tiết của "bàn tay vô hình" là giá cả. Lịch sử phát triển kinh tế - xã hội đã cho thấy, bàn tay vô hình đôi khi có thể dẫn nền kinh tế đi lầm đường lạc lối. Biểu hiện nghiêm trọng nhất là khủng hoảng thừa, mức giá trị bị sụt thấp; "dễ bị những đợt lạm phát và thất nghiệp tái diễn, và cuối cùng là sự phân phối thu nhập không thể chấp nhận được..."

Để hạn chế những vấn đề trên của cơ chế "bàn tay vô hình", các nền kinh tế hiện đại đã áp dụng mô hình hỗn hợp giữa kinh tế thị trường và sự can thiệp của Chính phủ thông qua các chính sách thuế, chi tiêu ngân sách và các luật lệ.

Một số mô hình kinh tế hỗn hợp được áp dụng ở các nước:

- *Mô hình kinh tế thị trường tự do (được áp dụng ở Mỹ)*

Thị trường tự do cạnh tranh là thị trường trong đó chỉ luôn luôn có một giá cả của một mặt hàng nhất định, không ai có thể chi phối giá cả một cách đáng kể. Tất cả những người mua và người bán đều biết rõ điều kiện của thị trường, đều có thể độc lập tự do lựa chọn và bán hàng của mình.

Ngày nay trên thực tế không có thị trường tự do cạnh tranh mà "toàn bộ các hoạt động kinh tế là sự kết hợp giữa các nhân tố độc quyền và cạnh tranh"^[11]. Do đó, ở đây là thị trường cạnh tranh không hoàn hảo, tức là hoạt động kinh doanh của một người có thể ảnh hưởng đến giá cả của hàng hóa nào đó, nhưng không có nghĩa là "độc tài". Vì rằng trên thị trường còn có các sản phẩm có thể thay thế của các nhà kinh doanh khác với giá chấp nhận được, mặt khác còn có sự can thiệp của Nhà nước bằng các chính sách thuế và ưu đãi về kinh tế nhằm hướng nền kinh tế đến mục tiêu nhất định.

- Mô hình kinh tế thị trường - xã hội (áp dụng ở CHLB Đức)

Kinh tế thị trường tự do có mặt hạn chế là phúc lợi xã hội không được bảo đảm. Người lao động được lĩnh hết tiền công và tự do sử dụng. Do đó khi thất nghiệp hoặc gặp hoạn nạn thì sẽ rất khó khăn, sự phân hóa giàu nghèo rất mạnh. Khi nền công nghệ phát triển thì tiền công bị giảm, nhiều người bị thất nghiệp có thu nhập rất thấp làm sức mua trong nước bị giảm sút.

Với sự phân tích trên, người Đức chọn mô hình "kinh tế thị trường - xã hội". Mô hình này có 3 trụ cột chính^[14] là:

+ Bảo đảm sở hữu: Sở hữu và quyền thừa kế sở hữu được bảo vệ, nhưng sở hữu kèm theo nghĩa vụ là phải quan tâm và phục vụ lợi ích xã hội.

+ Quyền tự do cá nhân: Tự do hành nghề, tự do phát triển nhân cách, nhưng không làm phương hại đến người khác, không làm hại trật tự chính trị - xã hội đã được ghi trong hiến pháp.

+ Bảo đảm phúc lợi xã hội:

- Bảo đảm việc làm cho người lao động. Pháp luật quy định, doanh nghiệp không được tùy tiện sa thải thợ. Công nhân được quyền tham gia kiểm soát doanh nghiệp.
- Nhà nước quy định tiền lương tối thiểu nhằm đảm bảo mức sống của người lao động.
- Nhà nước khuyến khích việc tiết kiệm, công nhân trích thu nhập để gửi tiết kiệm thì được Nhà nước thưởng và gộp vào tiền gửi để hưởng lãi.
- Chú trọng công tác bảo hiểm. Có 4 loại bảo hiểm chính là: Bảo hiểm thất nghiệp; Bảo hiểm y tế; Bảo hiểm hưu trí; Bảo hiểm ốm đau nặng, đại phẫu thuật...

- Mô hình kinh tế - xã hội ở Việt Nam

Nhà nước ta chủ trương tiếp tục hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa.

Định hướng xã hội chủ nghĩa trong nền kinh tế thị trường ở nước ta là: thực hiện mục tiêu "Dân giàu, nước mạnh, xã hội công bằng, dân chủ, văn minh", giải phóng mạnh mẽ và không ngừng phát triển sức sản xuất, nâng cao đời sống nhân dân. Phát triển nền kinh tế nhiều hình thức sở hữu, nhiều thành phần kinh tế, trong đó kinh tế nhà nước giữ vai trò chủ đạo. Thực hiện tiến bộ và công bằng xã hội ngay trong từng bước và từng chính sách phát triển, thực hiện chế độ phân phối chủ yếu theo kết quả lao động, hiệu quả kinh tế, đồng thời theo mức đóng góp vốn cùng các nguồn lực khác và thông qua phúc lợi xã hội. Phát huy quyền làm chủ xã hội của nhân dân, bảo đảm vai trò quản lý, điều tiết nền kinh tế của nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa dưới sự lãnh đạo của Đảng.

Nội dung của thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa ở nước ta là:

+ Nâng cao vai trò và hiệu lực quản lý của nhà nước: Nhà nước tập trung làm tốt các chức năng: định hướng sự phát triển bằng các chiến lược, quy hoạch, kế hoạch và chính

sách trên cơ sở tôn trọng và tuân thủ các nguyên tắc của thị trường, tạo môi trường pháp lý thuận lợi để phát huy các nguồn lực của xã hội cho phát triển, bảo đảm tính bền vững và tích cực của các cân đối kinh tế vĩ mô, hạn chế các rủi ro và tác động tiêu cực của kinh tế thị trường, thực hiện quản lý nhà nước bằng hệ thống pháp luật, giảm tối đa sự can thiệp hành chính vào hoạt động của thị trường và doanh nghiệp.

+ Phát triển đồng bộ và quản lý có hiệu quả sự vận hành các loại thị trường cơ bản theo cơ chế cạnh tranh lành mạnh. Cùng với việc phát triển mạnh thị trường hàng hoá, dịch vụ và thị trường sức lao động, phát triển vững chắc thị trường tài chính, thị trường bất động sản và thị trường khoa học công nghệ.

+ Phát triển mạnh các thành phần kinh tế, các loại hình tổ chức sản xuất, kinh doanh. Các thành phần kinh tế: kinh tế nhà nước, kinh tế tập thể, kinh tế tư nhân, kinh tế tư bản nhà nước, kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đều là bộ phận hợp thành quan trọng của nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, bình đẳng trước pháp luật, cùng tồn tại và phát triển lâu dài, hợp tác và cạnh tranh lành mạnh.

1.2.2. Giá xây dựng trong cơ chế thị trường

Giá sản phẩm xây dựng và dịch vụ cũng phải tuân theo những quy luật chung của kinh tế thị trường.

1. Giá cả vừa có chức năng tín hiệu vừa có chức năng điều chỉnh cung - cầu

Quy luật cung cầu và giá cả tác động đến các yếu tố đầu vào trong sản xuất xây dựng: Vật liệu, nhân công, máy thi công.

a) Chi phí vật liệu xây dựng (VLXD): Vật liệu xây dựng có nhiều chủng loại và quy cách phẩm chất khác nhau. Ví dụ như có nhiều loại xi măng với nhiều nhãn - mác khác nhau, sắt thép xây dựng cũng có nhiều loại do các hãng sản xuất với các loại đường kính và khả năng chịu lực khác nhau...

Khả năng cung ứng, số lượng tiêu thụ và chất lượng sản phẩm từng loại vật liệu xây dựng cũng ảnh hưởng đến giá cả VLXD. Điều này làm cho các chủ đầu tư phải cân nhắc trong quyết định lựa chọn loại VLXD để sử dụng cho từng loại công trình cụ thể, để sao cho vừa phù hợp với khả năng tài chính của mình đồng thời không ảnh hưởng đến chất lượng công trình xây dựng.

b) Chi phí nhân công trong xây dựng

Sản xuất xây dựng có một số đặc điểm khác biệt so với các ngành sản xuất khác, như công việc không cố định ở một nơi, kém ổn định; môi trường sản xuất nhiều cát bụi, tiếng ồn lớn; chịu tác động trực tiếp bởi các điều kiện của tự nhiên như mưa, nắng, gió, bão... Các tác động xấu trên sẽ được tính đến trong tiền lương, tiền công của người lao động.

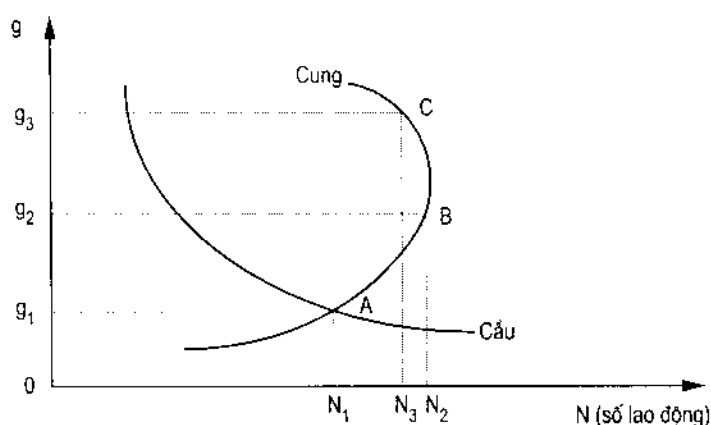
Sản xuất xây dựng sử dụng nhiều nghề chuyên môn, mỗi loại công tác xây lắp lại đòi hỏi một trình độ nghề nghiệp khác nhau. Điều này cũng được xét đến khi trả công lao

động trên cơ sở thang bảng lương và phụ cấp cho người lao động làm việc trong điều kiện khó khăn, độc hại.

Tiền lương biểu thị sức lao động tính bằng tiền, trong khi đó tiền công phản ánh giá cả của lao động trên thị trường. Tiền công thường thay đổi theo quy luật cung - cầu trên thị trường lao động. Tiền công thường lớn hơn so với tiền lương tương ứng của từng bậc thợ.

Có thể nói tiền lương là bộ phận chủ yếu trong tiền công. Tỷ lệ này cao hay thấp có nghĩa là đưa phần phụ cấp vào tiền lương nhiều hay ít, còn mức thu nhập của công nhân xây dựng cao hay thấp còn phải căn cứ vào tiền công trả theo giờ công hoặc ngày công. Nếu chỉ xét riêng mức tiền công trả cho 1 giờ công hoặc 1 ngày công thì chưa đủ mà còn phải xét đến chế độ lao động (quy định cường độ lao động trung bình trong năm của mỗi người thợ theo từng loại ngành nghề và điều kiện làm việc cụ thể). Tiền công cao, số giờ làm việc theo quy định ít, người thợ có điều kiện nghỉ ngơi, nâng cao đời sống văn hóa, tinh thần và tham quan du lịch; người nào thấy còn thiếu thốn về tiền bạc thì có thể làm thêm giờ hoặc làm thêm công việc khác. Ngược lại tiền công không cao thì phải làm việc nhiều giờ trong một năm, nếu làm không đủ thời gian quy định thì thu nhập sẽ bị giảm và nhất là không còn hoặc còn rất ít thời gian rảnh rỗi cho các hoạt động khác.

Quy luật cung - cầu và giá cả trong thị trường lao động có nét riêng. Khi mà thu nhập bình quân tính theo đầu người đạt đến mức giàu có nhất định thì nhu cầu về đời sống vật chất không còn là vấn đề cấp bách nữa và người ta muốn có nhiều thời gian nghỉ ngơi để nâng cao đời sống văn hóa tinh thần. Do đó, tiền công mặc dù rất cao vẫn rất khó thuê lao động nhất là đối với những công việc nặng nhọc (mô tả ở hình 1.2) Tình trạng này thường thấy ở các nước phát triển. Đó là nguyên nhân của tình trạng xuất khẩu lao động từ các nước kém phát triển sang các nước giàu có.



Hình 1.2: Quy luật cung - cầu và giá cả tác động trong thị trường xây dựng.

Trên hình 1.2 cho thấy, ứng với điểm B giá 1 giờ công (hoặc ngày công) là g_2 thì số lao động được cung ứng nhiều nhất (N_2), nhưng nếu giá nhân công tăng cao hơn nữa đến mức người ta không cần phải làm nhiều giờ, nhiều ngày mới đủ trang trải cho nhu cầu cuộc sống thì từ sau điểm B trở đi giá nhân công càng đắt, càng khan hiếm lao động, nhất là lao động cho các công việc nặng nhọc, độc hại. Có lẽ đây là một trong những yếu tố kích thích các doanh nghiệp đầu tư cho tự động hóa sản xuất. Nhưng tự động hóa cũng nên dừng ở mức độ hợp lý, nếu mức tự động hóa càng cao thì càng ít việc làm cho người lao động, càng ít người có đủ thu nhập để mua sắm hàng hóa, dịch vụ của các doanh nghiệp, tức là yếu tố khách hàng bị giảm sút làm cho thị trường không thể phát triển được.

c) Chi phí sử dụng máy thi công

Chi phí máy thi công trong đơn giá xây dựng công trình, đơn giá xây dựng địa phương được dùng làm cơ sở xác định dự toán, tổng dự toán xây dựng công trình và vận dụng để lập giá dự thầu, đánh giá giá dự thầu và ký kết hợp đồng giao nhận thầu. Chi phí máy thi công được xác định trên cơ sở giá ca máy. Giá ca máy là mức chi phí dự tính cần thiết cho máy hoặc thiết bị thi công làm việc trong một ca. Các khoản mục chi phí được tính vào giá ca máy bao gồm: chi phí khấu hao, chi phí sửa chữa, chi phí nhiên liệu năng lượng, tiền lương thợ điều khiển máy và chi phí khác của máy.

Theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng, các sở xây dựng của từng địa phương lập bảng giá ca máy phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương để ban hành và hướng dẫn áp dụng đối với các công trình xây dựng trên địa bàn của tỉnh. Chủ đầu tư xây dựng công trình lập giá ca máy để tính tổng dự toán, dự toán xây dựng công trình.

Giá ca máy theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng được xác định theo công thức sau:

$$C_{CM} = C_{KH} + C_{SC} + C_{NL} + C_{TL} + C_{CPK}$$

trong đó:

C_{KH} - chi phí khấu hao (đ/ca)

C_{SC} - chi phí sửa chữa (đ/ca)

C_{NL} - chi phí nhiên liệu, năng lượng (đ/ca)

C_{TL} - chi phí tiền lương thợ điều khiển máy (đ/ca)

C_{CPK} - chi phí khác (đ/ca)

- Chi phí khấu hao C_{KH} :

Chi phí khấu hao tính trong giá ca máy là khoản chi về hao mòn của máy hoặc thiết bị thi công trong thời gian sử dụng, được xác định theo công thức:

$$C_{KH} = \frac{(\text{Giá tính khấu hao} - \text{Giá trị thu hồi}) \times \text{Định mức khấu hao năm}}{\text{Số ca năm}}$$

Giá tính khấu hao (giá trước thuế) gồm giá mua máy, thiết bị (không kể chi phí cho vật tư phụ tùng thay thế mua kèm theo), chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản, chi phí lưu kho, vận chuyển từ cảng về nơi đặt máy, chi phí lắp đặt, chạy thử lần đầu, các khoản chi phí hợp lệ khác có liên quan trực tiếp đến việc đầu tư máy.

Giá trị thu hồi là giá trị phần còn lại của máy hoặc thiết bị sau khi thanh lý được tính nhỏ hơn hoặc bằng 5% giá tính khấu hao.

Định mức khấu hao hàng năm do Bộ Xây dựng quy định.

Số ca làm việc của máy trong một năm tương ứng với điều kiện khai thác, sử dụng máy hoặc thiết bị một cách bình thường. Số ca năm được xác định theo nguyên tắc phù hợp với quy trình vận hành của từng loại máy, loại công trình xây dựng, quy mô công trình xây dựng và các điều kiện cụ thể khác nhưng không được thấp hơn mức quy định do Bộ Xây dựng ban hành.

- Chi phí sửa chữa (C_{SC}):

Chi phí sửa chữa tính trong giá ca máy là các khoản chi nhằm duy trì và khôi phục năng lực hoạt động theo trạng thái hoạt động tiêu chuẩn của máy:

$$C_{SC} = \frac{\text{Giá tính khấu hao} \times \text{Định mức sửa chữa năm}}{\text{Số ca năm}}$$

Định mức sửa chữa năm do Bộ Xây dựng quy định. Định mức sửa chữa là mức chi phí sửa chữa tương ứng với điều kiện khai thác, sử dụng máy bình thường. Trong quá trình tính giá ca máy, mức chi phí này được xác định phù hợp với điều kiện thực tế và yêu cầu kỹ thuật của công tác bảo dưỡng, sửa chữa của từng loại máy cụ thể.

- Chi phí nhiên liệu năng lượng (C_{NL}):

Chi phí nhiên liệu năng lượng tính trong giá ca máy là khoản chi về nhiên liệu, năng lượng tạo ra động lực cho máy hoạt động (xăng, dầu, điện hoặc khí nén) và các loại nhiên liệu phụ như dầu mỡ bôi trơn, nhiên liệu để điều chỉnh, nhiên liệu cho động cơ lai, dầu truyền động.

$$C_{NL} = C_{NLC} + C_{NLP}$$

trong đó:

C_{NLC} - chi phí nhiên liệu, năng lượng chính (lít/ca, kWh/ca, m³/ca)

$C_{NLC} = \text{Định mức nhiên liệu năng lượng trong một ca} \times \text{Giá nhiên liệu năng lượng}$

C_{NLP} - chi phí nhiên liệu năng lượng phụ

$$C_{NLP} = C_{NLC} \times K_p$$

K_p - hệ số chi phí nhiên liệu, dầu mỡ phụ cho một ca máy làm việc, được quy định cho động cơ xăng là 0,03; động cơ diesel là 0,05; động cơ điện là 0,07.

- Chi phí tiền lương thợ điều khiển máy

Chi phí tiền lương thợ điều khiển máy tính trong giá ca máy là khoản chi về tiền lương và các khoản phụ cấp lương tương ứng với cấp bậc của người điều khiển máy theo yêu cầu kỹ thuật.

$$C_{TL} = \frac{\text{Tiền lương cấp bậc} + \text{Các khoản lương phụ và phụ cấp lương}}{\text{Số công một tháng}}$$

trong đó:

- tiền lương cấp bậc là tiền lương tháng của thợ điều khiển máy theo quy định
- các khoản lương phụ và phụ cấp lương là tổng cố các khoản lương phụ, phụ cấp lương tháng tính theo lương cấp bậc và lương tối thiểu, một số khoản chi phí có thể khoán trực tiếp cho thợ điều khiển máy theo quy định.
- số công một tháng là số công định mức mà thợ điều khiển máy phải làm việc trong một tháng theo quy định.

- Chi phí khác (C_{CPK})

Nội dung chi phí khác bao gồm: chi phí bảo hiểm máy trong quá trình sử dụng, chi phí bảo quản máy và phục vụ cho công tác bảo dưỡng kỹ thuật trong bảo quản máy, chi phí đăng kiểm các loại, chi phí khác có liên quan.

Chi phí khác của máy tính trong giá ca máy là các khoản chi đảm bảo cho máy hoạt động bình thường, có hiệu quả tại công trình:

$$C_{CPK} = \frac{\text{Giá tính khấu hao} \times \text{Định mức chi phí khác năm}}{\text{Số ca máy}}$$

Định mức chi phí khác năm do Bộ Xây dựng quy định.

- Các hình thức sử dụng máy xây dựng thường gặp là: doanh nghiệp tự trang bị máy móc thiết bị cho thi công; thuê máy theo ca tùy thuộc tiến độ thi công; thuê máy trong một khoảng thời gian nhất định.

Các máy xây dựng loại lớn (cần trục, máy đào đất, máy đóng cọc, ép cọc, máy lu lèn...) nhất là các thiết bị chuyên dùng (thi công kết cấu ứng lực trước, cọc nhồi sâu có đường kính lớn...) thường do các doanh nghiệp thi công cơ giới mới đủ khả năng đầu tư mua sắm trang bị để sử dụng và cho thuê.

Các doanh nghiệp xây dựng đi thuê máy cần lựa chọn phương án thuê máy hợp lý: là nên thuê theo ca hay thuê trong một khoảng thời gian dài đảm bảo phục vụ cho một quá trình thi công để đảm bảo hiệu quả trong sản xuất - kinh doanh.

2. Các khái niệm về giá trong xây dựng

a) *Giá xây dựng nhằm mục đích phục vụ cho công tác quản lý vốn đầu tư xây dựng của chủ đầu tư và quản lý chi phí sản xuất kinh doanh trong DN XD*

- Tổng mức đầu tư của dự án xây dựng công trình là khái toán chi phí của dự án đầu tư xây dựng công trình, được xác định trong giai đoạn lập dự án đầu tư hoặc lập báo cáo kinh tế kỹ thuật làm cơ sở để lập kế hoạch và quản lý vốn đầu tư, xác định hiệu quả đầu tư của dự án. Đối với dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước thì tổng mức đầu tư là chi phí tối đa mà chủ đầu tư được phép sử dụng để đầu tư xây dựng công trình.

Tổng mức đầu tư bao gồm: chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư; chi phí quản lý dự án và chi phí khác; chi phí dự phòng.

$$V = G_{XD} + G_{TB} + C_{GPMB} + C_{QLDA} + C_K + C_{DP}$$

- Tổng dự toán xây dựng công trình (G_{TDT}): là toàn bộ chi phí cần thiết dự tính để đầu tư xây dựng công trình, hạng mục công trình thuộc dự án. Được xác định ở giai đoạn thiết kế kỹ thuật đối với thiết kế 3 bước, thiết kế bản vẽ thi công đối với thiết kế 2 bước và 1 bước và là căn cứ để quản lý chi phí xây dựng công trình.

Tổng dự toán xây dựng công trình bao gồm: Các chi phí được tính theo các dự toán xây dựng công trình, hạng mục công trình gồm chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí khác được tính trong dự toán công trình và chi phí dự phòng, chi phí quản lý dự án, một số chi phí khác của dự án.

Tổng dự toán không bao gồm: Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư kể cả chi phí thuê đất trong thời gian xây dựng, chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật (nếu có), vốn lưu động ban đầu cho sản xuất (đối với dự án sản xuất, kinh doanh).

$$G_{TDT} = G_{XD} + G_{TB} + C_{QLDA} + C_K + C_{DP}$$

- Dự toán xây dựng công trình (G_{DT}): là toàn bộ chi phí cần thiết dự tính để đầu tư xây dựng công trình được lập trên cơ sở khối lượng xác định theo thiết kế kỹ thuật đối với thiết kế 3 bước, theo thiết kế bản vẽ thi công đối với thiết kế 2 bước và 1 bước

Nội dung dự toán công trình bao gồm chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí khác và chi phí dự phòng.

$$G_{DT} = G_{XD} + G_{TB} + C_K + C_{DP}$$

- Dự toán chi phí xây dựng được xác định trên cơ sở khối lượng theo thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công và đơn giá xây dựng.

Dự toán chi phí xây dựng bao gồm: chi phí trực tiếp, chi phí chung, thu nhập chịu thuế tính trước và thuế giá trị gia tăng.

+ Chi phí trực tiếp bao gồm chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí sử dụng máy thi công và trực tiếp phí khác.

+ Chi phí chung bao gồm chi phí quản lý và điều hành sản xuất trên công trường của doanh nghiệp xây dựng, chi phí phục vụ công nhân, chi phí phục vụ thi công tại công trường và một số chi phí khác.

+ Thu nhập chịu thuế tính trước được tính bằng tỷ lệ % trên chi phí trực tiếp và chi phí chung theo loại công trình do Bộ Xây dựng quy định.

+ Thuế giá trị gia tăng cho công tác xây dựng theo quy định hiện hành.

- Giá thành kế hoạch xây lắp do nhà thầu lập trên cơ sở định mức hao phí nội bộ, điều kiện trang bị thiết bị công nghệ, và các biện pháp thi công của nhà thầu.

Để tính được giá thành kế hoạch nhà thầu phải lập và tính toán các biện pháp cải tiến kỹ thuật, hoàn thiện tổ chức sản xuất và tổ chức quản lý kinh tế để xác định nhiệm vụ hạ giá thành dự kiến theo kế hoạch.

- Giá thành xây dựng thực tế là toàn bộ các khoản chi phí thực tế của nhà thầu về tư liệu sản xuất và tiền lương của cán bộ công nhân tham gia thực hiện khối lượng công tác xây lắp.

b) Giá xây dựng dùng trong giao dịch trên thị trường xây dựng

- Giá đấu thầu xây lắp

+ Giá gói thầu: do chủ đầu tư xác định, về nguyên tắc chỉ được nhỏ hơn hoặc bằng giá dự toán xây lắp theo thiết kế.

+ Giá dự thầu (giá bỏ thầu): do nhà thầu xây dựng lập, thông thường giá dự thầu nhỏ hơn hoặc bằng giá gói thầu do chủ đầu tư xác định.

+ Giá xét thầu: do hội đồng xét thầu xác định trên cơ sở tập hợp giá của các hồ sơ dự thầu của các nhà thầu.

- Giá trúng thầu: là giá bỏ thầu của nhà thầu trúng thầu.

- Giá hợp đồng: là giá ghi trong hợp đồng ký kết giữa A và B sau khi đã thỏa thuận giao nhận thầu. Đây cũng chính là giá của tổ chức nhận thầu thắng cuộc trong quá trình đấu thầu và được chủ đầu tư thỏa thuận ký hợp đồng giao nhận thầu.

- Giá thỏa thuận: là giá thỏa thuận giữa A và B trên cơ sở của giá thị trường tự do, không theo một đơn giá quy định nào cả. Loại giá này không được áp dụng cho các công trình được đầu tư từ nguồn vốn ngân sách nhà nước, mà chỉ áp dụng cho thành phần kinh tế tư nhân.

- Giá giao khoán: thường áp dụng trong trường hợp nhà thầu khoán cho đội sản xuất hay cho công nhân thực hiện từng loại hạng mục công việc.

1.3. MỘT SỐ ĐẶC ĐIỂM ẢNH HƯỞNG ĐẾN VIỆC ĐỊNH GIÁ SẢN PHẨM XÂY DỰNG

1.3.1. Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của sản phẩm xây dựng

1. *Khái niệm về sản phẩm xây dựng*

a) *Sản phẩm của đầu tư xây dựng* là các công trình xây dựng đã hoàn thành và sẵn sàng đưa vào sử dụng. Sản phẩm xây dựng là kết tinh của thành quả khoa học - công nghệ và tổ chức sản xuất của toàn xã hội trong một thời kỳ nhất định. Nó là một sản phẩm có tính chất liên ngành, trong đó những lực lượng tham gia chế tạo sản phẩm chủ yếu là: các chủ đầu tư, các doanh nghiệp xây dựng nhận thầu xây lắp, các công ty tư vấn thiết kế xây dựng, các doanh nghiệp sản xuất thiết bị công nghệ, vật tư thiết bị xây dựng, các doanh nghiệp cung ứng, các tổ chức dịch vụ ngân hàng và tài chính, các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan.

b) *Sản phẩm của doanh nghiệp xây dựng* chỉ bao gồm phần kiến tạo các bộ phận kết cấu xây dựng làm chức năng bao che, nâng đỡ và phần dùng để lắp đặt các máy móc thiết bị của công trình xây dựng để đưa chúng vào hoạt động.

Vì các công trình xây dựng thường rất lớn và phải xây dựng trong nhiều năm, nên để phù hợp với yêu cầu của công việc thanh quyết toán và cấp vốn, có thể chia thành sản phẩm xây dựng trung gian và sản phẩm xây dựng cuối cùng. Sản phẩm xây dựng trung gian có thể là các gói công việc xây dựng, các giai đoạn hay các đợt xây dựng đã hoàn thành và bàn giao thanh toán. Sản phẩm xây dựng cuối cùng là các công trình xây dựng hay hạng mục công trình xây dựng đã hoàn thành và bàn giao đưa vào sử dụng. Trường hợp này sản phẩm xây dựng của doanh nghiệp xây dựng chỉ kể đến phần mà họ vừa sáng tạo ra.

2. *Những đặc điểm của sản phẩm xây dựng*

Ngành xây dựng có những đặc thù mà nếu xem xét riêng thì cũng giống như ở các ngành sản xuất khác, nhưng khi kết hợp chúng lại thì chỉ xuất hiện trong ngành xây dựng. Các đặc thù này được chia làm bốn nhóm: bản chất tự nhiên của sản phẩm xây dựng; cơ cấu của ngành cùng với tổ chức quá trình xây dựng; những nhân tố quyết định đến nhu cầu; phương thức xác định giá cả.

Sản phẩm xây dựng cuối cùng của ngành công nghiệp xây dựng thường có quy mô, kích thước và vốn đầu tư lớn. Các công trình có thể được xây dựng trên một khu vực rộng lớn như các công trình thủy lợi, thủy điện; cũng có thể phát triển theo tuyến như công trình kênh, mương trong thủy lợi, công trình đường trong giao thông vận tải; cũng có thể phát triển theo phương thẳng đứng như đối với các công trình cao tầng trong xây dựng dân dụng... và hầu hết các công trình xây dựng được sản xuất theo đơn đặt hàng của chủ đầu tư với các quy định về chất lượng hình thức mẫu mã được quy định trong hồ sơ thiết kế.

Những đặc điểm của sản phẩm xây dựng có ảnh hưởng lớn đến phương thức tổ chức sản xuất và quản lý kinh tế trong Ngành Xây dựng, làm cho việc thi công xây lắp công trình xây dựng có nhiều điểm khác biệt so với việc sản xuất sản phẩm của các ngành khác. Sản phẩm xây dựng với tư cách là các công trình xây dựng hoàn chỉnh thường có những đặc điểm sau:

- Sản phẩm xây dựng mang tính khác biệt cao; đa dạng về công dụng, cấu tạo và cả phương pháp chế tạo. Sản phẩm xây dựng mang tính đơn chiếc vì phụ thuộc vào đơn đặt hàng của chủ đầu tư, điều kiện địa lý, địa chất công trình nơi xây dựng.

- Sản phẩm là những công trình được xây dựng và sử dụng tại chỗ. Vốn đầu tư lớn, thời gian xây dựng và thời gian sử dụng lâu dài. Do đó, ngay khi tiến hành xác định nhu cầu đầu tư xây dựng công trình cần phải lập dự án để phân tích lựa chọn địa điểm xây dựng, khảo sát thiết kế và tổ chức thi công công trình sao cho hợp lý, tránh phá đi làm lại hoặc sửa chữa gây thiệt hại về vốn đầu tư và giảm tuổi thọ công trình.

- Sản phẩm xây dựng thường có kích thước, trọng lượng lớn. Số lượng chủng loại vật tư, thiết bị, xe máy thi công và lao động phục vụ cho mỗi công trình cũng rất khác nhau, lại luôn thay đổi theo tiến độ thi công. Vì vậy giá thành sản phẩm xây dựng rất phức tạp, thường xuyên thay đổi bởi các yếu tố tác động trên.

- Sản phẩm xây dựng có liên quan đến nhiều ngành cả về phương diện cung cấp các yếu tố đầu vào, thiết kế và chế tạo sản phẩm, cả về phương diện sử dụng công trình.

- Sản phẩm xây dựng liên quan nhiều đến cảnh quan và môi trường tự nhiên, do đó liên quan nhiều đến lợi ích của cộng đồng, nhất là đến dân cư của địa phương có công trình xây dựng.

- Sản phẩm xây dựng mang tính tổng hợp về kỹ thuật, kinh tế, xã hội, văn hóa - nghệ thuật và quốc phòng. Sản phẩm chịu nhiều ảnh hưởng bởi các yếu tố thượng tầng kiến trúc, mang bản sắc truyền thống, thói quen tập quán sinh hoạt... Có thể nói sản phẩm xây dựng phản ánh trình độ kinh tế, khoa học - kỹ thuật và văn hóa trong từng giai đoạn phát triển của một đất nước.

1.3.2. Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của sản xuất xây dựng

Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của sản xuất xây dựng xuất phát từ các lĩnh vực cần quan tâm. Các xuất phát điểm có thể từ: tính chất và đặc điểm của sản phẩm xây dựng, từ điều kiện tự nhiên và kinh tế của đất nước, từ đặc điểm của nền kinh tế thị trường, xuất phát từ lịch sử phát triển của ngành ... Sau đây sẽ đề cập đến một số trong các xuất phát kể trên:

1- Xuất phát từ đặc điểm và tính chất của sản phẩm xây dựng

Xuất phát từ đặc điểm và tính chất của sản phẩm xây dựng, có thể rút ra một số đặc điểm kinh tế - kỹ thuật chủ yếu của sản xuất xây dựng như sau:

a) Sản xuất thiếu ổn định, có tính lưu động cao, đặc điểm này làm cho sản xuất xây dựng có một số bất lợi sau:

- Thiết kế có thể thay đổi theo yêu cầu của chủ đầu tư về công năng, về trình độ kỹ thuật của công trình, về sử dụng vật liệu, và có thể thay đổi cho phù hợp với tình hình thực tế của công trường.

- Các phương án công nghệ và tổ chức xây dựng phải thay đổi cho phù hợp với thời gian và địa điểm xây dựng; gây khó khăn cho việc tổ chức sản xuất, cải tiến sử dụng máy móc thiết bị thi công, cải thiện điều kiện làm việc cho người lao động và làm phát sinh nhiều chi phí cho khâu di chuyển lực lượng sản xuất cũng như cho công trình tạm phục vụ thi công.

- Tính lưu động trong sản xuất đòi hỏi phải chú ý tăng cường tính cơ động, linh hoạt và gọn nhẹ của các phương án tổ chức xây dựng, tăng cường điều hành tác nghiệp, lựa chọn vùng hoạt động hợp lý, tận dụng tối đa lực lượng và tiềm năng sản xuất tại chỗ. Địa điểm xây dựng thay đổi theo từng công trình, nên phương pháp tổ chức xây dựng, biện pháp kỹ thuật - công nghệ cũng phải thay đổi cho phù hợp với từng công trình.

b) Thời gian xây dựng công trình dài, chi phí sản xuất lớn, điều này gây nên các tác động sau:

- Vốn đầu tư xây dựng của chủ đầu tư và vốn sản xuất của tổ chức xây dựng bị thiệt hại do ứ đọng vốn vào công trình do thời gian thi công gây ra.

- Việc phân chia khối lượng công việc xây dựng theo các giai đoạn thi công ở từng công trình, nhằm tạo khả năng điều phối hợp lý năng lực sản xuất của đơn vị thi công, thanh toán từng phần khối lượng công việc xây lắp thực hiện và bàn giao đưa vào sử dụng từng hạng mục công trình.

- Các doanh nghiệp xây dựng dễ gặp phải những rủi ro ngẫu nhiên do thời gian và thời tiết, chịu ảnh hưởng bởi sự biến động của giá cả các loại vật tư và quy định của Nhà nước liên quan đến việc thi công công trình.

Vì vậy các doanh nghiệp xây dựng cần tổ chức và quản lý sản xuất tốt nhằm giảm đến mức thấp nhất thiệt hại do ứ đọng vốn sản xuất vào khối lượng công tác xây lắp dở dang của quá trình thi công gây ra.

c) Quá trình sản xuất mang tính tổng hợp, cơ cấu sản xuất phức tạp, nhiều đơn vị cùng tham gia thực hiện thi công xây lắp công trình do đó cần có cơ chế phối hợp làm việc tốt nhất theo thời gian và không gian.

d) Phải tiến hành sản xuất ở ngoài trời nên chịu ảnh hưởng trực tiếp bởi các điều kiện của tự nhiên. Đặc điểm này làm cho các doanh nghiệp xây dựng dễ gặp phải những khó khăn không lường trước nên làm tăng chi phí do khối lượng công việc phát sinh.

e) Sản xuất có tính đơn chiếc, thường là phải thực hiện theo yêu cầu của chủ đầu tư, đặc điểm này tác động đến quá trình sản xuất xây dựng như:

- Trong quá trình sản xuất và kinh doanh, các tổ chức xây dựng bị động và có rủi ro cao vì nó phụ thuộc vào kết quả đấu thầu.

- Khó xác định thống nhất giá cả cho một đơn vị sản phẩm cuối cùng, giá của chúng phải được xác định trước khi chế tạo trong hợp đồng giao nhận thầu hoặc đấu thầu xây lắp. Do đó doanh nghiệp xây dựng phải coi trọng công tác ký hợp đồng, tìm hiểu kỹ đặc điểm, yêu cầu kỹ thuật, đặc điểm kinh tế - xã hội của địa phương để có biện pháp quản lý và tổ chức sản xuất kinh doanh tốt nhằm đảm bảo chất lượng công trình, đúng tiến độ và đạt hiệu quả kinh tế cao.

2- Xuất phát từ đặc điểm của nền kinh tế thị trường trong xây dựng

Xét trên góc độ của nền kinh tế thị trường trong xây dựng thì các đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của sản phẩm xây dựng có nhiều điểm khác biệt so với các ngành khác như:

a) Một số đặc điểm về mối quan hệ cung cầu

- Xét trong phạm vi rộng về lĩnh vực đầu tư xây dựng thì các doanh nghiệp xây dựng là bên cầu và các doanh nghiệp cung ứng vật tư cho xây dựng là bên cung. Xét trong phạm vi của sản xuất xây lắp thì các doanh nghiệp xây dựng đóng vai trò bên cung và các chủ đầu tư đóng vai trò bên cầu.

- Cung - cầu trong xây dựng xảy ra tương đối gián đoạn, phụ thuộc vào tiến độ xây dựng và giai đoạn thi công. Nhu cầu đầu tư xây dựng không xảy ra thường xuyên nếu nhìn nhận theo góc độ của từng chủ đầu tư.

- Cung - cầu trong xây dựng phụ thuộc vào sự phát triển hay suy thoái của nền kinh tế quốc dân. Khi nền kinh tế phát triển thì đầu tư xây dựng phát triển mạnh và nếu nền kinh tế suy thoái thì đầu tư xây dựng bị đình đốn.

b) Một số đặc điểm về hình thức thị trường trong xây dựng

- Hình thức tiếp cận giữa bên cung và bên cầu trong xây dựng diễn ra chủ yếu thông qua đấu thầu, đàm phán và ký kết hợp đồng xây dựng.

- Thị trường xây dựng phân theo địa điểm, địa phương hay vùng lãnh thổ.

- Thị trường xây dựng phân theo chuyên ngành xây dựng.

- Thị trường xây dựng phân theo thành phần kinh tế.

- Thị trường xây dựng phân theo nguồn vốn đầu tư.

- Thị trường xây dựng phân theo số lượng bên cung và bên cầu...

c) Một số đặc điểm về hình thức cạnh tranh trong kinh doanh

Hình thức cạnh tranh giữa các chủ thầu xây dựng thường tiến hành thông qua đấu thầu.

d) Một số đặc điểm về quá trình tiêu thụ sản phẩm

- Xảy ra trước khi hình thành công trình.
- Quá trình tiêu thụ sản phẩm xảy ra từ khi chủ đầu tư công bố chọn thầu, khi thanh toán trung gian và khi quyết toán công trình.
- Sản phẩm của doanh nghiệp xây dựng không được sản xuất hàng loạt, không có giai đoạn lưu kho chờ bán.
- Thông thường quá trình mua - bán trong xây dựng xảy ra trực tiếp giữa chủ đầu tư với chủ thầu xây dựng thông qua đấu thầu.
- Số lượng các tổ chức tham gia mua - bán nhiều: một bên là chủ đầu tư và các tổ chức tư vấn còn bên kia là các đơn vị tham gia tranh thầu.
- Người mua (chủ đầu tư) phải tạm ứng vốn trước cho người bán (chủ thầu xây dựng) trong quá trình sản xuất.
- Người mua đóng vai trò quyết định trong việc định giá bán.

e) Một số đặc điểm về marketing trong xây dựng

Khác với các ngành khác marketing trong xây dựng có những đặc điểm sau:

- Sản phẩm của ngành xây dựng là các công trình do tổ chức xây dựng thực hiện thì do chủ đầu tư - thông qua tổ chức tư vấn thiết kế quy định. Tổ chức xây dựng không có quyền quyết định hình thức, quy mô, chất lượng... sản phẩm, mà chỉ có thể chủ động lựa chọn hình thức tổ chức quản lý sản xuất và trang bị máy móc thiết bị công nghệ để đáp ứng mọi yêu cầu của Chủ đầu tư.
- Chính sách giá cả trong xây dựng chịu ảnh hưởng bởi các đặc điểm của giá cả trong xây dựng.
- Chính sách giao tiếp và quảng cáo trong xây dựng chủ yếu diễn ra trong giai đoạn tranh thầu, mà quảng cáo là chính.
- Chính sách tiêu thụ sản phẩm trong xây dựng chịu ảnh hưởng của quá trình tiêu thụ sản phẩm trong xây dựng. Các kênh tiêu thụ sản phẩm là chủ đầu tư có công trình xây dựng, không có các đại lý bán hàng; Các kênh tiêu thụ này chỉ có thể hoạt động khi quá trình đấu thầu xây dựng bắt đầu.

f) Một số đặc điểm về vai trò của Nhà nước

Trong nền kinh tế thị trường thuộc lĩnh vực xây dựng, vai trò của Nhà nước được đề cao hơn các ngành sản xuất khác, vì:

- Công việc xây dựng có liên quan chặt chẽ đến việc sử dụng đất đai, đó là loại tài sản chung của Quốc gia.
- Xây dựng có liên quan đến môi trường tự nhiên, do đó Nhà Nước có sự quản lý chặt chẽ về xây dựng để bảo vệ môi trường.

- Khối lượng xây dựng do ngân sách Nhà nước cấp tương đối lớn nhất là trong lĩnh vực xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật - văn hóa - xã hội, nên Nhà nước quản lý giá xây dựng thông qua việc ban hành hệ thống định mức, đơn giá để thống nhất áp dụng cho các công trình được đầu tư từ nguồn vốn ngân sách.

1.3.3. Một số đặc điểm của định giá sản phẩm xây dựng

Việc định giá sản phẩm xây dựng có một số đặc điểm sau

1- Giá cả sản phẩm xây dựng có tính cá biệt cao, vì các công trình xây dựng phụ thuộc nhiều vào điều kiện của địa điểm xây dựng, vào chủng loại công trình xây dựng và vào các yêu cầu sử dụng khác nhau của các chủ đầu tư. Do đó, giá xây dựng không thể định trước hàng loạt cho các công trình toàn vẹn mà phải xác định cụ thể cho từng trường hợp theo đơn đặt hàng cụ thể.

2- Trong xây dựng người ta không thể định giá trước cho một công trình toàn vẹn, nhưng người ta có thể định giá cho từng loại công việc xây dựng, từng bộ phận hợp thành công trình thông qua đơn giá xây dựng.

Trên cơ sở đơn giá này người ta sẽ lập giá cho toàn thể công trình xây dựng. Trong xây dựng giá trị dự toán công tác xây lắp đóng vai trò giá cả sản phẩm của ngành công nghiệp xây dựng.

3- Quá trình hình thành giá xây dựng công trình thường kéo dài kể từ khi đấu thầu cho đến khi kết thúc xây dựng và bàn giao công trình, trải qua các điều chỉnh và đàm phán trung gian giữa bên giao thầu và bên nhận thầu xây dựng. Như vậy giá xây dựng một công trình nào đó đã được hình thành trước khi sản phẩm thực tế ra đời.

4- Chủ đầu tư đóng vai trò quyết định trong việc định giá công trình xây dựng.

5- Phụ thuộc vào các giai đoạn đầu tư, giá xây dựng công trình được biểu hiện bằng các tên gọi khác nhau, được tính toán theo các quy định khác nhau và được sử dụng với các mục đích khác nhau.

6- Trong nền kinh tế thị trường, Nhà nước vẫn đóng vai trò quan trọng trong việc hình thành giá cả xây dựng, chủ yếu là đối với các công trình được đầu tư từ nguồn vốn ngân sách Nhà nước.

Ở nước ta hiện nay vai trò quản lý giá xây dựng của Nhà nước còn tương đối lớn, vì phần lớn các công trình xây dựng hiện nay được xây dựng từ nguồn vốn ngân sách Nhà nước, và vì Nhà nước còn phải đóng vai trò can thiệp vào giá xây dựng các công trình của các chủ đầu tư nước ngoài để tránh thiệt hại chung cho đất nước.

Chương 2

PHƯƠNG PHÁP XÂY DỰNG ĐƠN GIÁ XÂY DỰNG CƠ BẢN

2.1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Do đặc điểm của công trình xây dựng là đa dạng về quy mô, hình thức, yêu cầu về kỹ thuật, yêu cầu về chất lượng... do đó, không thể quản lý và định giá sẵn cho công trình hoàn chỉnh được. Nên cần phải có công cụ quản lý giá cho các công trình xây dựng phục vụ cho công tác quản lý vốn đầu tư đối với các dự án đầu tư có công trình xây dựng ở cấp quản lý Nhà nước và cấp quản lý doanh nghiệp.

Ngoài ra, hiện nay giá cả vật tư, các chế độ, chính sách, quy định... trong xây dựng thường xuyên bị thay đổi; đồng thời để các doanh nghiệp xây dựng có thể nhanh chóng đưa ra quyết định về giá trong quá trình đấu thầu đảm bảo được mức độ chính xác, thỏa mãn mục tiêu của doanh nghiệp; thì việc nắm vững nội dung, phương pháp, trình tự lập và ban hành đơn giá xây dựng cơ bản sẽ đáp ứng được yêu cầu lập các đơn giá xây dựng mới, điều chỉnh đơn giá cho các công việc không còn phù hợp, phục vụ tốt công tác quản lý cấp Nhà nước và cấp doanh nghiệp đối với công tác xây dựng là rất cần thiết.

2.2. KHÁI NIỆM, PHÂN LOẠI, NỘI DUNG ĐƠN GIÁ XÂY DỰNG

2.2.1. Khái niệm

Đơn giá xây dựng là chỉ tiêu kinh tế quy định những chi phí trực tiếp (VL, NC, MTC), hay toàn bộ chi phí xã hội trung bình cần thiết để hoàn thành một đơn vị khối lượng công tác hoặc kết cấu xây lắp tạo nên thực thể công trình.

Ví dụ: Đơn giá 1m^3 tường 220 bao gồm toàn bộ chi phí bằng tiền của:

- Vật liệu: gạch, xi măng, vôi (nếu là vữa tam hợp), cát.
- Nhân công: lương, phụ cấp lương của công nhân chính, phụ trực tiếp xây dựng nên 1m^3 tường.
- Máy thi công: chi phí sử dụng máy của máy trộn vữa, máy vận chuyển vật liệu (nếu có).

Trong xây dựng, đơn giá xây dựng được dùng để xác định giá trị dự toán công trình xây dựng, làm căn cứ để lập kế hoạch và quản lý vốn đầu tư xây dựng và được sử dụng để đánh giá mặt kinh tế, tài chính các hồ sơ dự thầu. Đồng thời đơn giá xây dựng cơ bản

còn là chỉ tiêu để các tổ chức tư vấn thiết kế và các tổ chức thi công so sánh lựa chọn giải pháp thiết kế và tổ chức thi công hợp lý cho quá trình thiết kế, xây dựng công trình.

2.2.2. Phân loại đơn giá xây dựng cơ bản

1. Theo yêu cầu sử dụng (mức độ tổng hợp)

a) Đơn giá dự toán xây dựng chi tiết

Đơn giá dự toán xây dựng chi tiết bao gồm những chi phí xây lắp trực tiếp về vật liệu, nhân công và chi phí sử dụng máy thi công tính cho 1 đơn vị khối lượng công tác xây lắp riêng biệt, hoặc một bộ phận kết cấu xây dựng được xây dựng trên cơ sở của định mức dự toán chi tiết.

Đơn giá dự toán xây dựng chi tiết dùng để lập dự toán chi tiết các công trình, hạng mục công trình ở giai đoạn thiết kế kỹ thuật (trong thiết kế 3 bước) hay thiết kế bản vẽ thi công (trong thiết kế 2 bước) ở giai đoạn thực hiện đầu tư, làm cơ sở để các chủ đầu tư xác định giá gói thầu hoặc giá hợp đồng xây lắp.

b) Đơn giá xây dựng tổng hợp

Đơn giá xây dựng tổng hợp là toàn bộ chi phí xã hội trung bình cần thiết, bao gồm các chi phí về: vật liệu, nhân công, máy thi công, trực tiếp phí khác, chi phí chung, thuế và lãi tính cho 1 đơn vị khối lượng công tác xây lắp tổng hợp hoặc một kết cấu xây lắp hoàn chỉnh và được xác định trên cơ sở đơn giá dự toán xây dựng.

Đơn giá xây dựng tổng hợp thường do nhà thầu lập để đấu thầu, căn cứ vào điều kiện thi công xây lắp, điều kiện sản xuất và cung ứng vật liệu xây dựng của nhà thầu và chính sách, chế độ của nhà nước về tiền lương, giá cả... ở thời điểm lập đơn giá.

c) Giá chuẩn

Giá chuẩn là chỉ tiêu xác định chi phí bình quân cần thiết để hoàn thành một đơn vị diện tích xây dựng hay một đơn vị công suất sử dụng của từng loại nhà hay hạng mục công trình thông dụng được xây dựng theo thiết kế điển hình (hay thiết kế hợp lý về mặt kinh tế). Trong giá chuẩn chỉ bao gồm giá trị dự toán của các loại công tác xây lắp trong phạm vi ngôi nhà hay phạm vi hạng mục công trình hoặc công trình thuộc các lĩnh vực xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi...

Trong giá chuẩn không bao gồm các chi phí không cấu thành trực tiếp ngôi nhà hay công trình, như các loại chi phí để xây dựng hạng mục công trình ở ngoài nhà và chi phí mua sắm thiết bị cho ngôi nhà hoặc công trình đang xét.

Giá chuẩn chỉ được dùng để xác định chi phí xây lắp của tổng dự toán công trình trong trường hợp áp dụng thiết kế điển hình.

Hiện nay giá chuẩn ít được áp dụng.

2. Phân theo phạm vi sử dụng

Theo cách phân loại này đơn giá xây dựng cơ bản được chia làm 3 loại:

a) Đơn giá xây dựng khu vực tỉnh

Đơn giá xây dựng khu vực tỉnh (là đơn giá dự toán xây dựng chi tiết) được lập theo định mức dự toán do Bộ Xây dựng ban hành để làm cơ sở xác định chi phí xây dựng trong tổng dự toán, dự toán công trình thuộc các dự án đầu tư sử dụng vốn ngân sách nhà nước, vốn tín dụng do nhà nước bảo lãnh, vốn tín dụng đầu tư phát triển của nhà nước, vốn đầu tư phát triển của doanh nghiệp nhà nước. Sở xây dựng chủ trì phối hợp với các sở có liên quan lập và báo cáo UBND cấp tỉnh để công bố các bảng giá vật liệu, nhân công và chi phí sử dụng máy thi công phù hợp với điều kiện cụ thể của thị trường địa phương làm cơ sở cho việc xây dựng đơn giá.

Đơn giá xây dựng khu vực tỉnh được lập trên cơ sở sau:

- Bảng giá vật liệu xây dựng đến hiện trường xây dựng được tính toán theo hướng dẫn của Liên Bộ Tài chính và Bộ Xây dựng về việc thông báo và kiểm soát giá vật liệu xây dựng trong lĩnh vực đầu tư xây dựng.

- Bảng giá nhân công xây dựng được tính toán theo mức lương tối thiểu, cấp bậc công nhân xây dựng, các loại phụ cấp tính trên tiền lương tối thiểu và tiền lương cấp bậc tại địa phương, các khoản lương phụ và một số chi phí khác có thể khoán trực tiếp cho người lao động.

- Bảng giá ca máy và thiết bị thi công được tính toán theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng.

Tuỳ theo điều kiện cụ thể của địa phương, chủ tịch UBND cấp tỉnh có thể quyết định điều chỉnh bổ sung phần chi phí nhân công và chi phí sử dụng máy thi công theo nguyên tắc mức tiền lương tối thiểu điều chỉnh không quá 2 lần mức lương tối thiểu chung do Chính phủ quy định để lập và điều chỉnh đơn giá xây dựng khu vực tỉnh.

b) Đơn giá xây dựng công trình

Đối với công trình xây dựng quan trọng quốc gia, dự án nhóm A có quy mô xây dựng lớn, yêu cầu kỹ thuật phức tạp, điều kiện cung ứng vật tư có nhiều khác biệt thì chủ đầu tư báo cáo với Bộ Xây dựng về việc thành lập Ban đơn giá xây dựng công trình. Ban đơn giá xây dựng công trình do chủ đầu tư (hoặc đại diện chủ đầu tư) làm trưởng ban và các thành viên khác như sở xây dựng nơi xây dựng công trình, các nhà thầu chính, tổ chức tư vấn thiết kế. Ban đơn giá xây dựng công trình có trách nhiệm xây dựng định mức, đơn giá và đề xuất các cơ chế quản lý chi phí của công trình để trình Bộ Xây dựng ban hành áp dụng.

Đơn giá xây dựng công trình được xác định theo điều kiện thi công, điều kiện sản xuất và cung ứng vật liệu, các chế độ chính sách quy định riêng đối với công trình đó.

c) Đơn giá xây dựng dự thầu

Đơn giá xây dựng dự thầu (đơn giá chi tiết hoặc đơn giá tổng hợp) là đơn giá do nhà thầu lập cho công trình mà nhà thầu tham gia đấu thầu căn cứ vào điều kiện, biện pháp thi công cụ thể, các định mức kinh tế kỹ thuật của nhà thầu và mức giá cả trên thị trường.

2.2.3. Nội dung chi phí trong đơn giá xây dựng

1. Nội dung chi phí trong đơn giá chi tiết

Nội dung chi phí trong đơn giá chi tiết bao gồm toàn bộ chi phí trực tiếp (những chi phí có liên quan trực tiếp để tạo nên thực thể công trình), bao gồm:

- Chi phí vật liệu: là chi phí vật liệu chính, vật liệu phụ, cấu kiện, bán thành phẩm, vật liệu luân chuyển, phụ tùng thay thế cần thiết để hoàn thành một đơn vị khối lượng công tác xây lắp.

Trong chi phí vật liệu bao gồm: giá mua ghi theo hóa đơn; chi phí vận chuyển, bốc dỡ, bảo quản, hao hụt và chi phí tại hiện trường xây lắp. Nhưng không bao gồm các loại vật liệu đã được quy định tính trong trực tiếp phí khác và chi phí chung.

- Chi phí nhân công: là chi phí về tiền lương cho thợ chính, thợ phụ, các khoản phụ cấp theo lương theo chế độ và chính sách đã quy định đối với công nhân trực tiếp xây lắp (kể cả công nhân làm công tác vận chuyển nội bộ công trường) để hoàn thành một đơn vị khối lượng công tác xây lắp.

Trong chi phí nhân công không bao gồm tiền lương và phụ cấp theo lương của công nhân điều khiển và phục vụ máy thi công, công nhân các xưởng phụ trợ, công nhân vận chuyển ngoài công trường, công nhân thu mua, bảo quản và bốc xếp vật tư.

- Chi phí sử dụng máy thi công: là chi phí sử dụng ca máy hoạt động tại hiện trường để hoàn thành một đơn vị khối lượng công tác xây lắp.

Chi phí ca máy bao gồm các loại chi phí: Khấu hao cơ bản, khấu hao sửa chữa lớn, chi phí nhiên liệu năng lượng, vật liệu phụ, phụ tùng thay thế, chi phí tiền lương và phụ cấp theo lương của công nhân điều khiển và phục vụ máy thi công, các chi phí khác của máy như: chi phí vận chuyển máy đến công trường, chi phí làm đường tạm, lán trại tạm cho xe máy thi công.

2. Nội dung chi phí trong đơn giá tổng hợp

- Trường hợp đơn giá xây dựng tổng hợp không đầy đủ thì nội dung chi phí tính như trường hợp đơn giá chi tiết nhưng được tính cho một đơn vị khối lượng công tác xây lắp tổng hợp.

- Đối với đơn giá xây dựng tổng hợp đầy đủ thì ngoài nội dung chi phí vật liệu, nhân công, sử dụng máy thi công còn phải tính cả trực tiếp phí khác, chi phí chung, thuế và lãi theo quy định hiện hành.

2.3. PHƯƠNG PHÁP LẬP ĐƠN GIÁ DỰ TOÁN XÂY DỰNG

2.3.1. Nguyên tắc lập đơn giá xây dựng

1. Đảm bảo tính chất bình quân khi xác định các chi phí cần thiết để hoàn thành một đơn vị khối lượng công tác xây lắp riêng biệt (hoặc một đơn vị khối lượng công tác xây lắp tổng hợp) trong phạm vi một khu vực xây dựng (đối với đơn giá khu vực tỉnh) hay trong phạm vi một công trình (đối với đơn giá công trình).

Tính bình quân của đơn giá xây dựng biểu hiện ở mặt định lượng về tiêu hao vật chất (thông qua hệ thống định mức dự toán xây dựng).

2. Đảm bảo tính đúng tính đủ các yếu tố chi phí sản xuất cần thiết trên cơ sở chấp hành đúng các chế độ, chính sách, tiêu chuẩn, định mức, quy trình, quy phạm, kỹ thuật, giá cả của Nhà nước quy định và phù hợp với điều kiện thực tế trong khi xây dựng công trình.

3. Đảm bảo thuận lợi cho việc lập dự toán và tổng dự toán xây dựng công trình và phục vụ tốt cho công tác quản lý kinh tế trong xây dựng.

2.3.2. Cơ sở lập đơn giá dự toán xây dựng

1. Định mức dự toán xây dựng: Định mức dự toán xây dựng là tài liệu quy định mức hao phí về vật liệu, nhân công, sử dụng máy thi công cho một đơn vị khối lượng công tác hoặc kết cấu xây lắp.

Đối với đơn giá chi tiết là định mức dự toán xây dựng chi tiết.

Đối với đơn giá dự thầu là định mức kinh tế - kỹ thuật nội bộ của nhà thầu.

Đối với đơn giá tổng hợp thì đó là đơn giá dự toán chi tiết hoặc định mức dự toán xây dựng tổng hợp (nếu lập đơn giá tổng hợp không đầy đủ); và tỷ lệ % chi phí trực tiếp khác, tỷ lệ % chi phí chung cho từng loại công trình, tỷ lệ % thuế, lãi (nếu lập đơn giá tổng hợp đầy đủ).

2. Bảng giá vật liệu xây dựng tại nguồn cung cấp do các cơ quan có thẩm quyền ban hành tại thời điểm tính toán.

3. Sơ đồ tuyến vận chuyển cung ứng vật liệu trong phạm vi Tỉnh, Thành phố (nếu là đơn giá khu vực tỉnh) hoặc sơ đồ tuyến vận chuyển cung ứng vật liệu cho công trình (nếu là đơn giá công trình).

4. Cự ly vận chuyển, cấp đường, phương tiện vận chuyển vật liệu, cước phí vận chuyển cho 1 tấn/ km theo từng loại cấp đường, phương tiện vận chuyển vật liệu.

5. Các định mức kinh tế kỹ thuật, định mức hao hụt vật liệu trung chuyển (nếu có) định mức lao động trong bốc xếp vật liệu.

6. Bảng tiền lương ngày công của công nhân xây lắp theo cấp bậc thợ (bao gồm lương cơ bản và các khoản phụ cấp tiền lương), bảng này do các ban đơn giá địa phương hoặc ban đơn giá công trình lập dựa trên các quy định của Bộ Lao động Thương binh Xã hội và hướng dẫn cụ thể của Bộ Xây dựng.

7. Bảng đơn giá ca máy của các loại máy xây dựng do UBND tỉnh ban hành. Những loại máy chưa có đơn giá ca máy quy định thì ban đơn giá sẽ tính toán dựa trên tài liệu hướng dẫn của Bộ Xây dựng.

8. Các văn bản hướng dẫn của Nhà nước về định mức trực tiếp phí khác, chi phí chung, thuế và lãi.

2.3.3. Các bước lập đơn giá dự toán xây dựng cơ bản

Quá trình tính toán lập đơn giá phải thực hiện đầy đủ các bước sau:

- Chuẩn bị đầy đủ các tài liệu làm căn cứ để lập đơn giá xây dựng cơ bản như đã trình bày ở trên.
- Tính toán bảng giá vật liệu bình quân đến hiện trường xây lắp.
- Lập bảng chi tiết đơn giá xây dựng cơ bản (sườn đơn giá).
- Tính toán các thành phần chi phí: vật liệu, nhân công, máy thi công và các chi phí khác cho từng loại công tác xây lắp.
- Tổng hợp chi phí trong đơn giá, ghi vào bảng tổng hợp đơn giá, rà soát, kiểm tra, viết thuyết minh hướng dẫn thực hiện.
- Trình cơ quan có thẩm quyền xét duyệt và ra quyết định ban hành.

2.3.4. Phương pháp xác định các thành phần chi phí trong đơn giá dự toán XD CB

1. Tính giá vật liệu bình quân tại hiện trường

Vật liệu dùng cho xây dựng thường được sản xuất, cung ứng từ nhiều nguồn khác nhau, với cự ly vận chuyển khác nhau, do đó theo nguyên tắc lập đơn giá xây dựng cơ bản phải xác định được giá vật liệu bình quân đến hiện trường theo khu vực xây dựng (nếu xây dựng đơn giá khu vực thống nhất), hoặc tại công trường xây dựng (nếu là đơn giá công trình).

Giá vật liệu bình quân tại hiện trường là toàn bộ chi phí để sản xuất, vận chuyển một đơn vị vật liệu hoặc kết cấu xây lắp đến hiện trường, bao gồm các chi phí: Giá mua vật liệu, còn gọi là giá gốc kể cả chi phí bao bì đóng gói (nếu có), chi phí lưu thông và chi phí tại hiện trường của từng loại vật liệu; được xác định theo công thức sau:

$$G_{VL} = G_{HT} + C_{HT} \quad (2-1)$$

$$\text{Với:} \quad G_{HT} = G_G + C_{VC} + C_{TC} \quad (2-2)$$

trong đó:

G_{VL} - giá vật liệu đến hiện trường (đ/ĐVT) (bảng 3).

C_{HT} - chi phí tại hiện trường xây dựng (đ/ĐVT).

G_{HT} - giá giao một đơn vị tính của từng loại vật liệu đến hiện trường xây dựng (đ/ĐVT) (bảng 2).

G_G - giá mua một đơn vị tính của từng loại vật liệu (đ/ ĐVT).

C_{VC} - chi phí vận chuyển một đơn vị vật liệu (đ/ ĐVT) (bảng 1).

C_{TC} - chi phí trung chuyển (nếu có) một đơn vị vật liệu (đ/ ĐVT).

Bảng 1: Tính chi phí vận chuyển

TT	Loại vật liệu	Đơn vị tính	Trọng lượng đơn vị	Nguồn mua	Phương tiện VC	Bạc hàng	Cự ly tổng cộng	Cước phí phân theo loại đường		Giá cước (đ/T km)	Thành tiền
								Cự ly (km)	Loại đường		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
1											
2											
3											
...											

Ghi chú:

- Cột (11): Giá cước bình quân = $\sum [Cột (9) \times Cột (10) / Cột (8)]$

- Cột (12) = Cột (4) $\times$ Cột (8) $\times$ Cột (11).

Bảng 2: Tính giá giao vật liệu đến hiện trường

TT	Loại vật liệu	Đơn vị tính	Giá gốc (giá mua)	Chi phí vận chuyển	Chi phí trung chuyển (nếu có)				Giá giao vật liệu đến hiện trường
					Bốc xếp	Hao hụt trung chuyển		Cộng chi phí trung chuyển	
						%	Thành tiền		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1									
2									
3									
...									

Ghi chú:

- Cột (5) lấy từ Cột (12) bảng 1.

- Cột (6): tính theo quy định hiện hành.

- Cột (7): lấy theo quy định hiện hành.

- Cột (8) = Cột (7) $\times$ [Cột (4) + Cột (5) + Cột (6)]

- Cột (9) = Cột (6) + Cột (8)

- Cột (10) = Cột (4) + Cột (5) + Cột (9) (nếu có).

Bảng 3: Tính giá vật liệu xây dựng bình quân tại hiện trường

TT	Loại vật liệu	Đơn vị tính	Giá giao vật liệu đến hiện trường	Chi phí tại hiện trường			Giá vật liệu bình quân tại hiện trường
				Chi phí bốc xếp	Chi phí vận chuyển nội bộ	Cộng chi phí tại hiện trường	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1							
2							
3							
...							

Ghi chú:

- Cột (5) = Định mức lao động bốc xếp × Tiền lương ngày công của công nhân xây dựng hoặc mức giá cước xếp dỡ do cấp có thẩm quyền công bố.
- Cột (6) = Định mức lao động vận chuyển trong phạm vi 300m × tiền lương ngày công của công nhân xây dựng.
- Cột (7) = Cột (5) + Cột (6)
- Cột (8) = Cột (4) + Cột (7).

2. Tính toán từng thành phần chi phí trong đơn giá dự toán xây dựng chi tiết**a) Chi phí vật liệu**

$$VL_i = \sum_{j=1}^n (Q_j \times G_{VL}^j) \times (1 + K_{VL}) \text{ (đồng)} \quad (2-3)$$

trong đó:

VL_i - chi phí vật liệu (gồm vật liệu chính, vật liệu phụ, vật liệu luân chuyển...) của một loại công tác hoặc kết cấu xây dựng thứ i đang xét nào đó.

Q_j - lượng vật liệu chính thứ j tính cho một đơn vị khối lượng công tác hoặc kết cấu xây dựng thứ i nào đó được quy định trong định mức dự toán xây dựng.

G_{VL}^j - giá của một đơn vị vật liệu chính thứ j tính bình quân đến hiện trường xây dựng (đồng).

K_{VL} - hệ số tính đến chi phí vật liệu phụ, vật liệu luân chuyển...so với tổng chi phí vật liệu chính quy định trong định mức dự toán xây dựng của công tác hoặc kết cấu xây dựng thứ i (nếu có).

Giá vật liệu xây dựng bình quân đến hiện trường xây dựng được xác định theo thông báo giá của Liên sở hoặc theo bảng 1, 2, 3.

b) Chi phí nhân công

$$NC_i = \sum_{j=1}^n DM_{LD}^j \times DG_{NC}^j \times (1+f) \quad (2-4)$$

trong đó:

NC_i - chi phí nhân công để hoàn thành một đơn vị khối lượng công tác xây lắp thứ i (đồng).

DM_{LD}^j - định mức lao động của phần việc thứ j (tính theo ngày công trực tiếp) lấy theo định mức dự toán xây dựng chi tiết cho một đơn vị khối lượng công tác xây lắp.

DG_{NC}^j - tiền lương ngày công ứng với từng loại công việc và cấp bậc thợ bình quân đã quy định trong định mức dự toán xây dựng.

f - tổng phụ cấp lương, lương phụ... có tính chất ổn định được tính vào đơn giá bằng công thức:

$$f = f_1 + f_2 \quad (2-5)$$

trong đó:

f_1 - tổng các khoản phụ cấp lương có tính chất ổn định được đưa vào đơn giá.

f_2 - một số khoản lương phụ tính bằng 12% lương cơ bản và một số chi phí có thể khoán trực tiếp cho người lao động tính bằng 4% lương cơ bản.

c) Chi phí máy thi công:

$$MTC_i = \sum_{j=1}^n \left(DM_{MTC}^j \times DG_{MTC}^j \right) \times \left(1 + K_{MTC}^j \right) \quad (2-6)$$

trong đó:

DM_{MTC}^j - lượng hao phí ca máy của loại máy, thiết bị chính thứ j tính cho một đơn vị khối lượng công tác xây lắp hoặc kết cấu xây dựng thứ i đang xét theo quy định trong định mức dự toán xây dựng.

DG_{MTC}^j - đơn giá sử dụng ca máy của loại máy thứ j cho công việc thứ i .

K_{MTC}^j - hệ số tính đến chi phí khác của máy (nếu có) so với tổng chi phí máy, thiết bị chính quy định trong định mức dự toán xây dựng của công tác thứ j hoặc kết cấu xây dựng.

d) Tổng hợp đơn giá chi tiết cho một đơn vị khối lượng công tác:

$$ĐG_{CVi} = VL_i + NC_i + MTC_i \quad (2-7)$$

3. Đối với đơn giá xây dựng tổng hợp

a) Đơn giá tổng hợp không đầy đủ

Xác định theo công thức (2-7) nhưng VL_i , NC_i , MTC_i là các loại chi phí vật liệu, nhân công, máy thi công trong đơn giá tổng hợp và các loại chi phí đó được xác định tương tự công thức (2-4) (2-5), (2-6) đã nêu ở trên nhưng được tính theo định mức dự toán tổng hợp.

b) Đơn giá tổng hợp đầy đủ

Xác định theo công thức:

$$\text{ĐG}_{CVi} = [(VL_i + NC_i + MTC_i + TTPK) \times (1 + K_p^i)] \times (1 + K_{TL}^i) \quad (2-8)$$

trong đó:

K_p^i - hệ số tính đến chi phí chung cho loại công tác thứ i.

K_{TL}^i - hệ số tính đến thu nhập chịu thuế tính trước và thuế giá trị gia tăng đầu ra của loại công tác thứ i.

2.3.5. Tổng hợp kết quả tính toán, trình duyệt và ban hành

a) Tổng hợp kết quả

Sau khi có kết quả tính toán: giá vật liệu bình quân tại hiện trường, chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí sử dụng máy cho một đơn vị khối lượng công tác xây lắp sẽ tiến hành tổng hợp và trình bày bộ đơn giá xây dựng.

Kết cấu bộ đơn giá xây dựng bao gồm những phần sau:

- Thuyết minh và hướng dẫn chung của tập đơn giá.
- Bảng giá vật liệu bình quân tại hiện trường xây lắp được sử dụng để tính toán đơn giá.
- Bảng hệ số khu vực đơn giá so với cụm gốc (nếu có).
- Các bảng đơn giá cho các loại công tác và kết cấu xây lắp có phân tích rõ chi phí vật liệu, nhân công, và sử dụng máy thi công.

b) Trình duyệt và ban hành áp dụng

Sau khi hoàn chỉnh bộ đơn giá thì phải trình lên cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và ban hành.

- Đơn giá xây dựng khu vực tỉnh sẽ do Sở Xây dựng Tỉnh, Thành phố chủ trì lập có sự tham gia của các ngành, chuyên ngành có liên quan và do Ủy ban nhân dân Tỉnh, Thành phố duyệt và ban hành.

- Đơn giá xây dựng công trình do Ban đơn giá xây dựng công trình lập và cấp có thẩm quyền phê duyệt do sự phân công, phân cấp quản lý giá xây dựng cơ bản của Nhà nước.

2.4. PHƯƠNG PHÁP LẬP ĐƠN GIÁ DỰ THẦU

Đơn giá dự thầu thuộc loại đơn giá công trình, có thể là đơn giá chi tiết hoặc đơn giá tổng hợp. Phương pháp lập và công thức tính đơn giá dự thầu như đối với đơn giá dự toán xây dựng, nhưng có một số điểm cần lưu ý như sau:

- Về định mức dự toán: cơ bản là phải áp dụng đúng định mức dự toán đã ban hành của Nhà nước, nhất là đối với số lượng vật liệu sử dụng cho từng loại công tác xây lắp. Tuy nhiên, về số lượng hao phí lao động (ngày công) và hao phí máy thi công (ca máy) thì các doanh nghiệp xây dựng sẽ xác định mức tiêu phí phù hợp (thường là nhỏ hơn so với định mức dự toán do Nhà nước ban hành) trên cơ sở điều kiện về trang bị thiết bị công nghệ, biện pháp thi công và về quản lý tổ chức sản xuất - kinh doanh của doanh nghiệp.

- Về bảng giá vật liệu tại hiện trường xây lắp được xác định theo những nguồn cung cấp vật tư và phương tiện, cự ly vận chuyển cụ thể trên thị trường và theo mật bảng giá đã được quy định trong hồ sơ mời thầu; các tỷ lệ hao hụt vật tư khi vận chuyển và bảo quản có thể thấp hơn mức quy định của Nhà nước.

- Giá ca máy có thể được tính theo loại máy cụ thể của đơn vị nhận thầu dự định sử dụng để thi công với mức khấu hao riêng, chi phí lắp dựng tháo dỡ, bảo quản cũng trên cơ sở cách tính toán của doanh nghiệp bảo đảm chi phí thi công.

- Khi hồ sơ dự thầu có yêu cầu sử dụng đơn giá tổng hợp thì đơn giá dự thầu tính theo công thức (2-8). Khi đó tỷ lệ chi phí chung trong đơn giá được xác định riêng cho công trình tùy thuộc vào đặc điểm, tính chất của từng loại công trình chi phí cho bộ máy quản lý, và đảm bảo mức lãi theo dự kiến.

- Để đảm bảo mức độ an toàn về mặt tài chính, khi xác định giá dự thầu cần phải kể đến yếu tố trượt giá, lạm phát và các yếu tố rủi ro có thể xảy ra.

Vậy đơn giá dự thầu của công việc thứ i được xác định theo công thức:

$$\text{ĐG}_{\text{DTCVi}} = \text{ĐG}_{\text{CVi}} \times (1 + K_{\text{TRG}} + K_{\text{RR}}) \quad (2-9)$$

trong đó:

ĐG_{CVi} - đơn giá dự toán tổng hợp đầy đủ xác định theo công thức (2-8) nhưng có kể đến mức lãi theo dự kiến của doanh nghiệp.

$$\text{ĐG}_{\text{CVi}} = [(VL_i + NC_i + MTC_i + TTPK) \times (1 + K_p^i)] \times (1 + K_{\text{TL}}^i + L_{\text{DK}}) \quad (2-10)$$

L_{DK} - mức lãi dự kiến của nhà thầu

K_{TRG} - hệ số trượt giá và lạm phát.

K_{RR} - hệ số kể đến yếu tố rủi ro (nếu có).

Chương 3

PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH TỔNG MỨC ĐẦU TƯ, TỔNG DỰ TOÁN, DỰ TOÁN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

3.1. TỔNG MỨC ĐẦU TƯ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

3.1.1. Khái niệm tổng mức đầu tư

Tổng mức đầu tư dự án đầu tư xây dựng công trình (gọi tắt là tổng mức đầu tư) là khái toán chi phí của dự án đầu tư xây dựng công trình (gọi tắt là dự án) được xác định trong giai đoạn lập dự án đầu tư hoặc lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật, làm cơ sở để lập kế hoạch và quản lý vốn đầu tư, xác định hiệu quả vốn đầu tư của dự án. Đối với dự án sử dụng vốn ngân sách Nhà nước thì tổng mức đầu tư là chi phí tối đa mà Chủ đầu tư được phép sử dụng để đầu tư xây dựng công trình.

3.1.2. Nội dung tổng mức đầu tư xây dựng công trình

Tổng mức đầu tư bao gồm: Chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư; chi phí quản lý dự án và chi phí khác; chi phí dự phòng.

1. Chi phí xây dựng bao gồm:

- Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình thuộc dự án;
- Chi phí phá và tháo dỡ các vật kiến trúc cũ;
- Chi phí san lấp mặt bằng xây dựng;
- Chi phí xây dựng công trình tạm, công trình phụ trợ phục vụ thi công (đường thi công, điện nước, nhà xưởng...);
- Nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công.

2. Chi phí thiết bị bao gồm:

- Chi phí mua sắm thiết bị công nghệ (bao gồm cả thiết bị phi tiêu chuẩn cần sản xuất, gia công) và chi phí đào tạo, chuyển giao công nghệ (nếu có).
- Chi phí vận chuyển từ cảng hoặc từ nơi mua về đến chân công trình, chi phí lưu kho, lưu bãi, chi phí bảo quản, bảo dưỡng tại kho bãi ở hiện trường,
- Thuế và chi phí bảo hiểm thiết bị công trình,
- Chi phí lắp đặt thiết bị thí nghiệm, hiệu chỉnh (nếu có).

3. Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư bao gồm:

- Chi phí đền bù nhà cửa, vật kiến trúc, cây trồng trên đất...
- Chi phí thực hiện tái định cư có liên quan đến đền bù giải phóng mặt bằng của dự án;
- Chi phí của ban đền bù giải phóng mặt bằng;
- Chi phí sử dụng đất như chi phí thuê đất trong thời gian xây dựng,
- Chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật nếu có.

Chủ đầu tư có trách nhiệm lập phương án và xác định chi phí trình cấp có thẩm quyền phê duyệt để tổ chức thực hiện công việc này.

4. Chi phí quản lý dự án và chi phí khác, bao gồm:

- Chi phí chung của dự án,
- Chi phí tổ chức thực hiện công tác đền bù giải phóng mặt bằng thuộc trách nhiệm của Chủ đầu tư,
- Chi phí thẩm định hoặc thẩm tra thiết kế, tổng dự toán, dự toán xây dựng công trình,
- Chi phí lập hồ sơ mời dự thầu, hồ sơ mời đấu thầu, phân tích đánh giá hồ sơ dự thầu, hồ sơ đấu thầu,
- Chi phí giám sát thi công xây dựng, giám sát khảo sát xây dựng và lắp đặt thiết bị.
- Chi phí kiểm định và chứng nhận sự phù hợp về chất lượng xây dựng công trình,
- Chi phí nghiệm thu, quyết toán và quy đổi vốn đầu tư,
- Chi phí lập dự án,
- Chi phí thi tuyển kiến trúc (nếu có).
- Chi phí khảo sát, thiết kế xây dựng,
- Lãi vay của chủ đầu tư trong thời gian xây dựng thông qua hợp đồng tín dụng hoặc hiệp định vay vốn (đối với dự án sử dụng vốn ODA)
- Các lệ phí và chi phí thẩm định,
- Chi phí cho ban chỉ đạo Nhà nước, hội đồng nghiệm thu Nhà nước, chi phí đăng kiểm chất lượng Quốc tế, chi phí quan trắc biến dạng công trình (nếu có),
- Vốn lưu động ban đầu cho sản xuất,
- Chi phí nguyên liệu, năng lượng, nhân lực cho quá trình chạy thử không tải và có tải (đối với dự án sản xuất - kinh doanh),
- Chi phí bảo hiểm công trình.
- Chi phí kiểm toán, thẩm tra, phê duyệt quyết toán và một số chi phí khác.

5. Chi phí dự phòng

Chi phí dự phòng là khoản chi phí để dự trù cho các khối lượng phát sinh, các yếu tố trượt giá và những công việc chưa lường trước được trong quá trình thực hiện dự án.

3.1.3. Phương pháp lập tổng mức đầu tư

Tổng mức đầu tư được xác định trên cơ sở khối lượng chủ yếu các công việc cần thực hiện của dự án theo thiết kế cơ sở và các khối lượng khác dự tính hoặc được xác định theo chi phí xây dựng của dự án có tiêu chuẩn kinh tế - kỹ thuật tương tự đã thực hiện hoặc theo suất đầu tư xây dựng công trình. Dự án đầu tư gồm nhiều công trình thì mỗi công trình có thể vận dụng phương pháp tính quy đổi để tính tổng mức đầu tư như sau:

1. Căn cứ vào thiết kế cơ sở của dự án

a) Chi phí xây dựng được tính theo những khối lượng chủ yếu từ thiết kế cơ sở, các khối lượng khác dự tính và đơn giá xây dựng phù hợp.

b) Chi phí thiết bị được tính theo số lượng, chủng loại, giá trị từng loại thiết bị hoặc giá trị toàn bộ dây chuyền công nghệ (nếu mua thiết bị đồng bộ) theo giá thị trường ở thời điểm lập dự án hoặc theo giá báo của nhà cung cấp và dự tính các chi phí vận chuyển, bảo quản, lắp đặt những thiết bị này và chi phí đào tạo chuyển giao công nghệ (nếu có).

c) Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư được tính theo khối lượng phải đền bù, tái định cư của dự án và các quy định hiện hành của Nhà nước về giá đền bù và tái định cư tại địa phương nơi xây dựng công trình, chi phí thuê đất trong thời gian xây dựng, chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật (nếu có).

d) Chi phí quản lý dự án và chi phí khác được tính theo các quy định hiện hành hoặc có thể ước tính bằng (10 - 15)% của tổng chi phí xây dựng và thiết bị (xác định theo mục a và b của phần này) và chưa bao gồm lãi vay của Chủ đầu tư trong thời gian xây dựng đối với các dự án sản xuất - kinh doanh.

e) Chi phí dự phòng được tính không vượt quá 15% của tổng các chi phí quy định ở mục a, b, c, d trong phần này.

2. Trường hợp có số liệu của các dự án có tiêu chuẩn kinh tế - kỹ thuật tương tự đã thực hiện thì có thể sử dụng các số liệu này để lập tổng mức đầu tư. Trường hợp này phải tính quy đổi số liệu đó về thời điểm lập dự án và điều chỉnh các khoản mục chi phí chưa tính để xác định tổng mức đầu tư.

3. Đối với công trình thông dụng như nhà ở, khách sạn, đường giao thông... tổng mức đầu tư có thể xác định theo giá chuẩn hoặc suất vốn đầu tư xây dựng công trình tại thời điểm lập dự án và điều chỉnh, bổ sung các chi phí chưa tính của cơ cấu tổng mức đầu tư.

4. Các dự án phải lập báo cáo đầu tư xây dựng công trình để xin chủ trương đầu tư trước khi lập dự án thì việc xác định sơ bộ tổng mức đầu tư có thể ước tính theo suất vốn đầu tư hoặc theo chi phí của dự án tương tự đã thực hiện.

3.2. TỔNG DỰ TOÁN CÔNG TRÌNH

3.2.1. Khái niệm tổng dự toán

Tổng dự toán xây dựng công trình (sau đây gọi là tổng dự toán) là toàn bộ chi phí cần thiết dự tính để đầu tư xây dựng các công trình, hạng mục công trình thuộc dự án. Tổng dự toán được lập trong giai đoạn thiết kế kỹ thuật đối với trường hợp thiết kế 3 bước, thiết kế bản vẽ thi công đối với trường hợp thiết kế 2 bước và 1 bước, và là căn cứ để quản lý chi phí công trình.

3.2.2. Nội dung của tổng dự toán

Tổng dự toán công trình bao gồm các chi phí được tính theo các dự toán xây dựng công trình, hạng mục công trình bao gồm:

- Chi phí xây dựng (G_{XD}).
- Chi phí thiết bị (G_{TB}).
- Các chi phí khác được tính trong dự toán xây dựng công trình (C_K) và dự phòng phí (C_{DP}).
- Chi phí quản lý dự án và một số chi phí khác của dự án.

Tổng dự toán công trình không bao gồm:

- Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng,
- Chi phí tái định cư kể cả chi phí thuê đất trong thời gian xây dựng,
- Chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật (nếu có),
- Vốn lưu động ban đầu cho sản xuất (đối với dự án sản xuất, kinh doanh).

3.2.3. Các thành phần chi phí của tổng dự toán

Tổng dự toán xây dựng công trình bao gồm dự toán xây dựng các công trình, hạng mục công trình, chi phí quản lý dự án và một số chi phí khác.

1) Dự toán xây dựng công trình, hạng mục công trình lập theo nội dung phần 3.3 trong chương này.

2) Chi phí quản lý dự án và chi phí khác trong tổng dự toán, bao gồm:

a) Chi phí quản lý dự án, gồm các chi phí sau:

- Chi phí quản lý chung của dự án,
- Chi phí tổ chức thực hiện công tác đền bù giải phóng mặt bằng thuộc trách nhiệm của Chủ đầu tư.
- Chi phí thẩm định hoặc thẩm tra thiết kế, tổng dự toán, dự toán xây dựng công trình,
- Chi phí lập hồ sơ mời dự thầu, hồ sơ mời đấu thầu, phân tích đánh giá hồ sơ dự thầu, hồ sơ đấu thầu,
- Chi phí giám sát thi công xây dựng, giám sát khảo sát xây dựng và lắp đặt thiết bị,
- Chi phí kiểm định và chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng.
- Chi phí nghiệm thu, quyết toán và quy đổi vốn đầu tư và các chi phí quản lý khác.

b) Chi phí khác gồm các chi phí sau:

- Chi phí lập báo cáo đầu tư xây dựng công trình đối với dự án xây dựng công trình quan trọng quốc gia, các dự án nhóm A, lập dự án đầu tư xây dựng công trình, lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật, nghiên cứu khoa học công nghệ liên quan đến dự án (nếu có).
- Chi phí khảo sát xây dựng, chi phí thiết kế xây dựng công trình, chi phí thi tuyển kiến trúc (nếu có).
- Chi phí khởi công, khánh thành, tuyên truyền quảng cáo (nếu có),
- Chi phí thẩm định an toàn giao thông; chi phí lập định mức, đơn giá (nếu có),
- Chi phí đăng kiểm chất lượng quốc tế (nếu có),
- Chi phí quan trắc biến dạng công trình (nếu có),
- Lệ phí thẩm định dự án (gồm cả thiết kế cơ sở), cấp phép xây dựng (nếu có),
- Chi phí bảo hiểm công trình,
- Chi phí nguyên liệu, năng lượng và nhân lực cho quá trình chạy thử không tải và có tải (trừ giá trị sản phẩm thu hồi được).
- Chi phí kiểm toán, thẩm tra, phê duyệt quyết toán vốn đầu tư.
- Một số chi phí khác.

Đối với chi phí quản lý dự án và chi phí khác của dự án sử dụng nguồn vốn ODA thì ngoài các chi phí trên còn có các chi phí như: chi phí lập văn kiện dự án, chi phí thẩm định, bổ sung, hoàn thiện văn kiện dự án, chi phí kiểm toán quốc tế được xác định theo hướng dẫn của Nhà tài trợ quốc tế hoặc lập dự toán trình người có thẩm quyền phê duyệt.

3) Chi phí quản lý dự án và chi phí khác nói trên được xác định bằng cách lập dự toán chi phí hoặc tính bằng định mức tỷ lệ (%) theo các quy định hiện hành của Nhà nước. Riêng chi phí quản lý dự án được tính bằng tỷ lệ (%) theo quy định của Bộ Xây dựng. Các chi phí khác quy định ở trên nếu đã tính trong dự toán xây dựng công trình thì không tính trùng các chi phí này trong tổng dự toán.

4) Khi lập tổng dự toán, một số khoản mục chi phí khác của dự án nếu chưa có quy định hoặc chưa tính được ngay thì tạm tính để đưa vào tổng dự toán.

3.2.4. Phương pháp lập tổng dự toán công trình

Tổng dự toán công trình được xác định bằng công thức:

$$G_{TDT} = \sum_{i=1}^n (G_{XDCTi}) + G_{KTDT} \quad (3-8)$$

trong đó:

G_{XDCTi} - dự toán công trình, hạng mục công trình thứ i:

$$G_{XDCTi} = G_{XD} + G_{TB} + C_{KDTi} + C_{DPi}$$

C_{KDTi} - các chi phí khác được tính vào dự toán xây dựng công trình.

G_{KTDT} - chi phí quản lý dự án và các chi phí khác thuộc tổng dự toán, được tính theo công thức sau:

$$G_{KTDT} = \left(\sum_{i=1}^n A_i + \sum_{j=1}^m B_j \right) \times (1 + T_{glt}^k) \quad (3-9)$$

A_i - chi phí của mục thứ i thuộc nhóm chi phí tính theo định mức tỷ lệ %.

B_j - chi phí của mục thứ j thuộc nhóm chi phí tính bằng cách lập dự toán.

T_{glt}^k - mức thuế suất thuế giá trị gia tăng theo quy định hiện hành

Tổng dự toán công trình được tổng hợp theo bảng 3-1:

Bảng 3-1: Bảng tổng hợp tổng dự toán xây dựng công trình

Ngày ... tháng ... năm ...

Đơn vị tính: đồng

TT	Nội dung	Chi phí xây dựng CT chính, phụ trợ, tạm phục vụ thi công	CP XD nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành TC	Chi phí thiết bị	Chi phí khác thuộc dự toán	Chi phí DP	Chi phí QL DA và CP khác thuộc TDT	Tổng cộng
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1.1	Dự toán xây dựng công trình (tên công trình)	X	x	X	x	x		x
1.2	Dự toán xây dựng công trình (tên công trình)	X	x	X	x	x		x
...								
2	a) Chi phí QLDA, gồm: - Chi phí quản lý chung dự án. - Chi phí tổ chức thực hiện giải phóng mặt bằng. - Chi phí thẩm định, thẩm tra thiết kế, tổng dự toán, dự toán. - Chi phí giám sát thi công xây dựng và lắp đặt... b) Chi phí khác, gồm: - Chi phí lập báo cáo đầu tư xây dựng công trình đối với dự án xây dựng quan trọng quốc gia, các dự án nhóm A... - Chi phí bảo hiểm công trình - Chi phí nguyên liệu, năng lượng, nhân lực cho quá trình chạy thử không tải và có tải (đối với dự án SX-KD) - Lệ phí thẩm định dự án, lệ phí cấp phép xây dựng (nếu có)...							x x x x x x x x
	Tổng cộng	G_{XDXT}	G_{XDLT}	G_{TB}	G_{KDP}	G_{DP}	G_{KTDT}	G_{TDT}

Người tính

Người kiểm tra

Cơ quan lập

3.3. DỰ TOÁN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH, HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH

3.3.1. Khái niệm

Dự toán xây dựng công trình (gọi tắt là dự toán công trình) là toàn bộ chi phí cần thiết dự tính để đầu tư xây dựng công trình, được xác định ở bước thiết kế kỹ thuật đối với thiết kế 3 bước, ở bước thiết kế bản vẽ thi công đối với thiết kế 2 bước và 1 bước.

3.3.2. Nội dung của dự toán công trình

Dự toán công trình được lập trên cơ sở khối lượng xác định theo thiết kế kỹ thuật đối với thiết kế 3 bước, ở bước thiết kế bản vẽ thi công đối với thiết kế 2 bước và 1 bước hoặc từ yêu cầu, nhiệm vụ công việc cần thực hiện của công trình và đơn giá, định mức chi phí cần thiết để thực hiện khối lượng đó.

Nội dung dự toán công trình (G_{XDCT}) bao gồm:

1. Chi phí xây dựng (G_{XD})

Chi phí xây dựng trong dự toán công trình được lập cho các công trình chính, các công trình phụ trợ, các công trình tạm phục vụ thi công, nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công. Chi phí xây dựng được xác định bằng dự toán. Dự toán chi phí xây dựng bao gồm:

a) Chi phí trực tiếp

- Chi phí vật liệu (kể cả vật liệu do Chủ đầu tư cấp),
 - Chi phí nhân công,
 - Chi phí máy thi công,
 - Trực tiếp phí khác, bao gồm:
 - + Chi phí bơm nước, vét bùn,
 - + Thí nghiệm vật liệu,
 - + Di chuyển nhân lực và thiết bị thi công đến công trường và nội bộ công trường,
 - + An toàn lao động, bảo vệ môi trường cho người lao động và môi trường xung quanh.
- Trực tiếp phí khác được tính bằng 1,5% trên tổng chi phí VL, NC và MTC.

b) Chi phí chung, bao gồm:

- Chi phí quản lý điều hành sản xuất tại công trường của doanh nghiệp xây dựng,
- Chi phí phục vụ công nhân.
- Chi phí phục vụ thi công tại công trường.
- Và một số chi phí khác.

Chi phí chung được tính bằng tỷ lệ (%) so chi phí trực tiếp trong dự toán chi phí xây dựng cho loại công trình (bảng 3-2) theo hướng dẫn của thông tư số: 04/2005/TT-BXD.

Bảng 3-2: Định mức chi phí chung và thu nhập chịu thuế tính trước
(Theo Thông tư 04/2005/TT-BXD)

Đơn vị tính: %

TT	Loại công trình	Chi phí chung	Thu nhập chịu thuế tính trước
1	Công trình dân dụng	6,0	5,5
2	Công trình công nghiệp	5,5	6,0
3	Công trình giao thông	5,3	6,0
4	Công trình thủy lợi	5,5	5,5
5	Công trình hạ tầng kỹ thuật	4,5	5,5

Người tính

Người kiểm tra

Cơ quan lập

c) *Thu nhập chịu thuế tính trước*, được tính bằng tỷ lệ (%) trên chi phí trực tiếp và chi phí chung trong dự toán chi phí xây dựng cho loại công trình (bảng 3-2) theo hướng dẫn của Thông tư số 04/2005/TT-BXD.

d) *Thuế giá trị gia tăng* cho công tác xây dựng tính theo quy định hiện hành.

Chi phí xây dựng nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công được khoán trong dự toán và tính bằng:

- 2% giá trị dự toán chi phí xây dựng đối với công trình mới khởi công ở vùng sâu, vùng xa, hải đảo, công trình đi theo tuyến ngoài đô thị và vùng dân cư (đường dây tải điện và trạm biến thế, đường dây thông tin bưu điện, đường giao thông, hệ thống đường ống, cấp thoát nước, kênh, đê, đập).

- 1% đối với các công trình khác.

- Riêng đối với các công trình quy mô lớn, phức tạp thì chi phí xây dựng nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công được lập dự toán thành một khoản mục chi phí riêng phù hợp theo thiết kế và Người quyết định đầu tư tự quyết định phê duyệt.

2. Chi phí thiết bị (G_{TB}), bao gồm

a) *Chi phí mua sắm thiết bị* được xác định theo số lượng, chủng loại từng loại thiết bị hoặc toàn bộ dây chuyền công nghệ và giá một tấn, một cái hoặc toàn bộ dây chuyền thiết bị tương ứng, bao gồm:

- Giá mua,
- Chi phí vận chuyển từ cảng hoặc từ nơi mua về đến chân công trình,
- Chi phí lưu kho, lưu bãi, lưu container (nếu có) tại cảng Việt Nam (đối với các thiết bị nhập khẩu),
- Chi phí bảo quản bảo dưỡng tại kho bãi ở hiện trường,
- Thuế và phí bảo hiểm thiết bị công trình,

- Chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ (nếu có), được xác định bằng cách lập dự toán tùy theo yêu cầu cụ thể của từng công trình.

Đối với những thiết bị chưa xác định được giá có thể tạm tính theo báo giá của nhà cung cấp, nhà sản xuất hoặc giá những thiết bị tương tự có tại hiện trường tại thời điểm tính toán.

Đối với các thiết bị phi tiêu chuẩn cần sản xuất, giá công thì chi phí cho các loại thiết bị được xác định trên cơ sở thiết bị cần sản xuất, giá công và giá sản xuất, giá công 1 tấn (hoặc 1 đơn vị tính phù hợp tính chất, chủng loại của thiết bị phi tiêu chuẩn và các khoản chi phí có liên quan như đã trình bày ở trên), hoặc căn cứ vào hợp đồng sản xuất, giá công đã được ký kết hoặc căn cứ vào báo giá giá công sản phẩm của nhà sản xuất được chủ đầu tư lựa chọn.

Trường hợp thiết bị được lựa chọn thông qua đấu thầu thì chi phí thiết bị là giá trúng thầu gồm các chi phí theo những nội dung như đã trình bày ở trên và các khoản chi phí khác (nếu có) được ghi trong hợp đồng.

b) Chi phí lắp đặt thiết bị và thí nghiệm, hiệu chỉnh (nếu có), bao gồm: chi phí trực tiếp (vật liệu, nhân công, máy thi công, trực tiếp phí khác), chi phí chung, thu nhập chịu thuế tính trước và thuế giá trị gia tăng.

Chi phí lắp đặt thiết bị và thí nghiệm, hiệu chỉnh (nếu có) được lập dự toán như đối với chi phí xây dựng.

3. Chi phí khác của dự toán công trình (C_K), bao gồm:

- Chi phí thi tuyển kiến trúc (nếu có), chi phí khảo sát xây dựng, chi phí thiết kế công trình.

- Chi phí lập định mức, đơn giá (nếu có).

Những chi phí nêu trên được lập dự toán hoặc tính theo định mức chi phí do Bộ Xây dựng quy định. Ngoài các chi phí trên, tùy theo tính chất của công trình người quyết định đầu tư có thể quyết định bổ sung các khoản mục chi phí cho phù hợp và chịu trách nhiệm về quyết định của mình.

Trường hợp sử dụng vốn ODA thì ngoài các chi phí trên, nếu còn có chi phí khác có liên quan thì được tính bổ sung.

Đối với dự án chỉ có một công trình xây dựng thì chi phí khác của dự toán công trình bao gồm cả chi phí quản lý dự án và chi phí khác theo quy định.

4. Chi phí dự phòng (C_{DP})

Chi phí dự phòng trong dự toán công trình được tính bằng tỷ lệ % trên tổng chi phí xây dựng, chi phí thiết bị và chi phí khác nhưng tối đa không quá 10% đối với công trình thuộc dự án nhóm A và dự án nhóm B, 5% đối với công trình thuộc dự án nhóm C.

3.3.3. Phương pháp xác định dự toán xây dựng công trình

Dự toán xây dựng công trình (G_{XDCT}) được tính theo công thức:

$$G_{XDCT} = G_{XD} + G_{TB} + G_{KDT} + G_{DP} \quad (3-10)$$

với:

$$G_{XD} = G_{XDCPT} + G_{XDLT}$$

trong đó:

G_{XDCPT} - chi phí xây dựng công trình chính, công trình phụ trợ, công trình tạm phục vụ thi công.

G_{XDLT} - chi phí xây dựng nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công.

G_{TB} - chi phí thiết bị.

G_{KDT} - chi phí khác thuộc dự toán xây dựng công trình.

G_{DP} - chi phí dự phòng.

Dự toán xây dựng công trình được tổng hợp theo bảng 3-3.

Bảng 3-3: Tổng hợp dự toán xây dựng công trình

Tên công trình:

Ngày ... tháng ... năm ...

TT	Khoản mục chi phí	Chi phí trước thuế	Thuế giá trị gia tăng	Chi phí sau thuế
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Chi phí xây dựng			G_{XD}
1.1	Chi phí xây dựng công trình chính, phụ trợ, tạm phục vụ thi công			G_{XDCPT}
1.2	Chi phí xây dựng nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công			G_{XDLT}
2	Chi phí thiết bị			G_{TB}
3	Chi phí khác			G_{KDT}
4	Chi phí dự phòng			G_{DP}
	Tổng cộng (1+2+3+4)			G_{XDCT}

Người tính

Người kiểm tra

Cơ quan lập

1. Chi phí xây dựng (G_{XD}): $G_{XD} = G_{XDCPT} + G_{XDLT}$

a) Chi phí xây dựng công trình chính, công trình phụ trợ, công trình tạm phục vụ thi công (G_{XDCPT}) của các công trình, hạng mục công trình được tính theo công thức sau:

$$G_{XDCPT} = \sum_{i=1}^n G_{XD}^i (1 + T_{GTGT}^{XD}) \quad (3-11)$$

G_{XD}^i - chi phí xây dựng trước thuế của công trình, hạng mục công trình thứ i.

T_{GTGT}^{XD} - mức thuế suất thuế giá trị gia tăng quy định cho công tác xây dựng.

b) Chi phí xây dựng nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công ($G_{XD.T}$) được tính theo công thức sau:

$$G_{XD.T} = \sum_{i=1}^n G_{XD}^i \times (\text{tỷ lệ quy định}) \times (1 + T_{GTGT}^{XD}) \quad (3-12)$$

Chi phí xây dựng được tổng hợp trong bảng 3-4.

Bảng 3-4. Tổng hợp chi phí xây dựng

Tên công trình:

Ngày ... tháng ... năm ...

TT	Tên hạng mục CT	Chi phí XD trước thuế	Thuế VAT	Chi phí XD sau thuế
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Hạng mục ...			
2	Hạng mục ...			
3	Hạng mục ...			
	Tổng cộng			G_{XD}

Người tính

Người kiểm tra

Cơ quan lập

2. Chi phí thiết bị (G_{TB})

Chi phí thiết bị bao gồm chi phí mua sắm thiết bị (bao gồm cả chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ nếu có), chi phí lắp đặt và thí nghiệm, hiệu chỉnh (nếu có). Chi phí thiết bị được xác định theo công thức sau:

$$G_{TB} = G_{MSTB} + G_{LD} \quad (3-13)$$

trong đó:

G_{MSTB} - chi phí mua sắm thiết bị.

G_{LD} - chi phí lắp đặt thiết bị và thí nghiệm, hiệu chỉnh (nếu có).

a) Chi phí mua sắm thiết bị (G_{MSTB}) được tính theo công thức:

$$G_{MSTB} = \sum_{i=1}^n Q_i M_i (1 + T_{GTGT}^{TB}) + C_{CN} \quad (3-14)$$

Q_i - trọng lượng (tấn) hoặc số lượng (cái hoặc nhóm) thiết bị thứ i.

M_i - giá tính cho 1 tấn hoặc 1 cái (nhóm) thiết bị thứ i.

$$M_i = m_i + n_i + k_i + v_i + h_i \quad (3-15)$$

m_i - giá của thiết bị thứ i của hạng mục công trình ở nơi mua (nơi sản xuất, chế tạo hoặc nơi cung ứng thiết bị công nghệ tại Việt Nam) hay giá tính đến cảng Việt Nam (đối với thiết bị thi công nhập khẩu).

n_i - chi phí vận chuyển 1 tấn hoặc 1 cái (nhóm) thiết bị thứ i từ nơi mua hay từ cảng Việt Nam về đến chân công trình.

k_i - chi phí lưu kho, lưu bãi, lưu container 1 tấn hoặc 1 cái (nhóm) thiết bị thứ i (nếu có) tại cảng Việt Nam (đối với thiết bị nhập khẩu).

v_i - chi phí bảo quản, bảo dưỡng 1 tấn hoặc 1 cái (nhóm) thiết bị thứ i tại hiện trường.

h_i - thuế và phí bảo hiểm thiết bị thứ i .

T_{GIGT}^{TB} - mức thuế suất thuế giá trị gia tăng quy định đối với từng loại thiết bị.

C_{CN} - chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ (nếu có), được lập tùy theo đặc điểm cụ thể của từng dự án.

Đối với thiết bị phi tiêu chuẩn cần sản xuất, gia công thì chi phí tính cho loại thiết bị này được xác định trên cơ sở khối lượng thiết bị cần sản xuất, gia công và giá sản xuất, gia công 1 tấn (hoặc 1 đơn vị tính phù hợp) với tính chất, chủng loại thiết bị phi tiêu chuẩn và các khoản chi phí có liên quan hoặc căn cứ vào hợp đồng sản xuất gia công đã được ký kết hoặc căn cứ vào báo giá gia công sản phẩm của nhà sản xuất được chủ đầu tư lựa chọn.

b) Chi phí lắp đặt thiết bị và thí nghiệm, hiệu chỉnh (nếu có) (G_{LT}): được lập dự toán như chi phí xây dựng.

Chi phí thiết bị được tổng hợp trong bảng 3-5.

Bảng 3-5: Tổng hợp chi phí thiết bị

Tên công trình:

Ngày... tháng... năm...

TT	Tên thiết bị hay nhóm thiết bị	Chi phí trước thuế	Thuế VAT	Chi phí sau thuế
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
	A. Chi phí mua sắm thiết bị: I. Thiết bị phải lắp: II. Thiết bị không phải lắp: III. Thiết bị phi tiêu chuẩn phải gia công, sản xuất: IV. Chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ (nếu có): B. Chi phí lắp đặt thiết bị và thí nghiệm, hiệu chỉnh			
	Tổng cộng			G_{TB}

Người tính

Người kiểm tra

Cơ quan lập

3. Chi phí khác (G_{KDT})

Chi phí khác được tính theo công thức:

$$G_{KDT} = \left(\sum_{i=1}^n C_i + \sum_{j=1}^m D_j \right) \times (1 + T_{GTGT}^k)$$

trong đó:

C_i - chi phí của khoản mục thứ i thuộc nhóm chi phí khác tính theo định mức tỷ lệ %;

D_j - chi phí của khoản mục thứ j thuộc nhóm chi phí khác tính bằng cách lập dự toán;

T_{GTGT}^k - mức thuế suất thuế giá trị gia tăng theo quy định hiện hành.

Bảng 3-6: Bảng tổng hợp chi phí khác

Tên công trình:

Ngày... tháng... năm...

Các khoản mục chi phí khác	Chi phí trước thuế	Thuế giá trị gia tăng	Chi phí sau thuế
(1)	(2)	(3)	(4)
- Chi phí thi tuyển kiến trúc (nếu có) - Chi phí khảo sát xây dựng - Chi phí thiết kế xây dựng công trình - Chi phí lập định mức, đơn giá (nếu có)			
Tổng cộng			G_{KDT}

Người tính

Người kiểm tra

Cơ quan lập

4. Chi phí dự phòng (G_{DP})

Chi phí dự phòng được tính bằng tỷ lệ % trên tổng chi phí xây dựng, chi phí thiết bị và chi phí khác của công trình, được xác định theo công thức:

$$G_{DP} = (G_{XD} + G_{TB} + G_{KDT}) \times TL_{quy\ định}$$

3.4. DỰ TOÁN CHI PHÍ XÂY DỰNG

3.4.1. Khái niệm

Dự toán chi phí xây dựng công trình hoặc hạng mục công trình là toàn bộ chi phí cho phần xây dựng các kết cấu nâng đỡ bao che của công trình do tổ chức xây dựng tiến hành.

Dự toán chi phí xây dựng được xác định trên cơ sở thiết kế kỹ thuật trong trường hợp thiết kế 3 bước hoặc thiết kế bản vẽ thi công trong trường hợp thiết kế 2 bước và 1 bước, đơn giá dự toán khu vực tỉnh nơi xây dựng công trình hoặc đơn giá công trình (đối với các công trình được phép lập đơn giá riêng), định mức các chi phí tính theo tỷ lệ và các chế độ, chính sách của Nhà nước có liên quan.

3.4.2. Nội dung của dự toán chi phí xây dựng, bao gồm:

a) Chi phí trực tiếp, bao gồm:

- Chi phí vật liệu;
- Chi phí nhân công;
- Chi phí máy thi công;
- Trực tiếp phí khác.

b) Chi phí chung;

c) Thu nhập chịu thuế tính trước và thuế giá trị gia tăng.

d) Chi phí xây dựng nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công.

3.4.3. Vai trò, tác dụng của dự toán chi phí xây dựng

Dự toán chi phí xây dựng công trình hoặc hạng mục công trình dùng làm cơ sở để quản lý vốn đầu tư, xây dựng giá xét thầu trong trường hợp đấu thầu hoặc chọn thầu theo hạng mục công trình hoặc loại công việc xây dựng riêng biệt và là căn cứ để xác định giá hợp đồng giao nhận thầu.

Dự toán chi phí xây dựng được tổng hợp ở bảng 3-7:

Bảng 3-7: Tổng hợp dự toán chi phí xây dựng

Tên công trình:

Ngày ... tháng ... năm ...

TT	Khoản mục chi phí	Công thức tính	Kết quả
I	CHI PHÍ TRỰC TIẾP:		
1	Chi phí vật liệu	$\sum_{j=1}^n (Q_j \times D_{jVL}) + CL_{VL}$	VL
2	Chi phí nhân công	$\sum_{j=1}^n Q_j \times D_{jNC} \times (1 + K_{NC})$	NC
3	Chi phí máy thi công	$\sum_{j=1}^n Q_j \times D_{jM} \times (1 + K_M)$	M
4	Trực tiếp phí khác	$1,5\%(VL+NC+M)$	TT
	Cộng chi phí trực tiếp	$VL+NC+M+TT$	T
II	CHI PHÍ CHUNG	$P \times T$	C
	Giá thành dự toán xây dựng	$T + C$	Z
III	THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC	$Z \times \text{Tỷ lệ quy định}$	TL
	Giá trị dự toán xây dựng trước thuế	$Z + TL$	G
IV	THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG	$G \times T_{GTGT}^{XD}$	GTGT
	Giá trị dự toán xây dựng sau thuế	$G + GTGT$	G_{XDCPT}
	Chi phí xây dựng nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công	$G \times \text{Tỷ lệ quy định} \times T_{GTGT}^{XD}$	G_{XDLT}

Người tính

Người kiểm tra

Cơ quan lập

trong đó:

Q_j - khối lượng công tác xây dựng thứ j ,

D_{jVD} , D_{jNC} , D_{jM} - chi phí vật liệu, nhân công, máy thi công trong đơn giá xây dựng của công tác xây dựng thứ j .

K_{NC} - hệ số điều chỉnh chi phí nhân công (nếu có),

K_M - hệ số điều chỉnh chi phí máy thi công (nếu có),

P - định mức chi phí chung (%) được quy định theo bảng 3-2,

TL - thu nhập chịu thuế tính trước (%) được quy định theo bảng 3-2,

G - giá trị dự toán xây dựng công trình chính, phụ trợ, tạm phục vụ thi công trước thuế.

G_{XDCPT} - giá trị dự toán xây dựng công trình chính, phụ trợ, tạm phục vụ thi công sau thuế.

CL_{CL} - chênh lệch vật liệu (nếu có),

T_{GTGT}^{XD} - mức thuế suất thuế giá trị gia tăng quy định cho công tác xây dựng,

G_{XDLT} - chi phí xây dựng nhà tạm ở công trường để ở và điều hành thi công,

Z - giá thành dự toán xây dựng. Chủ đầu tư căn cứ vào giá thành dự toán xây dựng, các điều kiện cụ thể nơi xây dựng công trình về tổ chức cung ứng vật tư, vật liệu xây dựng, về giải pháp thi công xây dựng hợp lý hơn để xây dựng giá thành của chủ đầu tư làm căn cứ lựa chọn nhà thầu thi công xây dựng công trình. Chủ đầu tư có thể thuê các tổ chức tư vấn, cá nhân có đủ điều kiện năng lực để xác định giá thầu công trình theo nguyên tắc này.

3.5. THẨM ĐỊNH, PHÊ DUYỆT HỒ SƠ DỰ TOÁN

3.5.1. Quy định chung

- Các tài liệu dự toán được lập và trình duyệt một lần cùng với tài liệu thiết kế;
- Chủ đầu tư tự tổ chức thẩm định, phê duyệt thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công, dự toán, tổng dự toán khi có đủ điều kiện và năng lực.
- Trường hợp Chủ đầu tư không có đủ điều kiện và năng lực thì Chủ đầu tư thuê tổ chức tư vấn, cá nhân có điều kiện và năng lực để thay mình thẩm tra thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công, dự toán, tổng dự toán.
- Thiết kế bản vẽ thi công, dự toán hạng mục công trình trước khi đưa ra thi công phải được thẩm định phê duyệt.

3.5.2. Nội dung thẩm định dự toán, tổng dự toán

- Sự phù hợp khối lượng thiết kế với khối lượng dự toán.
- Tính đúng đắn của việc áp dụng các định mức kinh tế - kỹ thuật, định mức chi phí, đơn giá, việc vận dụng định mức - đơn giá, các chế độ chính sách có liên quan và các khoản mục chi phí trong dự toán.
- Xác định giá trị dự toán, tổng dự toán xây dựng công trình.

Chương 4

PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ GÓI THẦU, GIÁ DỰ THẦU, GIÁ HỢP ĐỒNG

4.1. PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ GÓI THẦU XÂY LẮP CÔNG TRÌNH

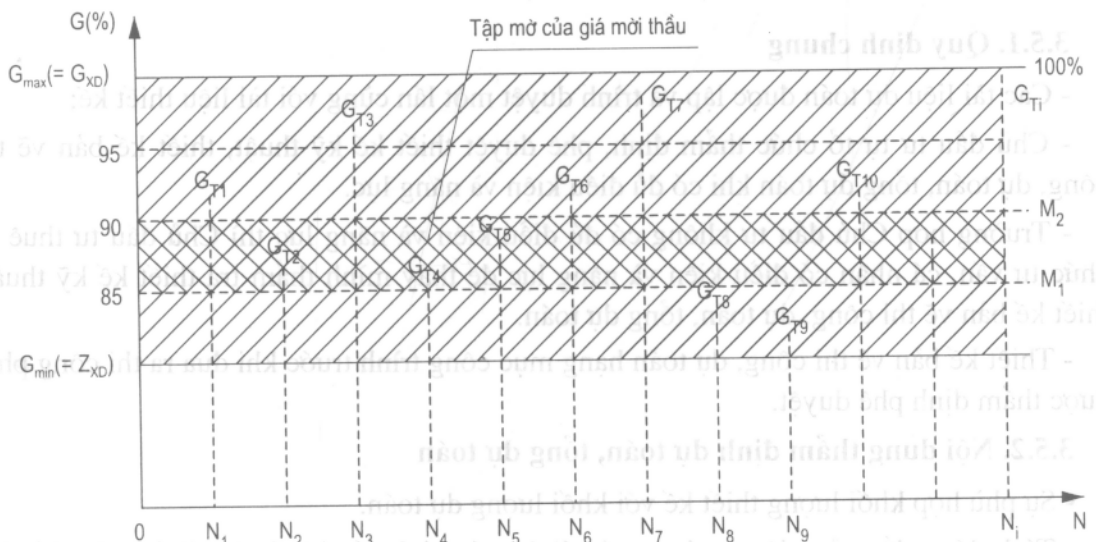
4.1.1. Đặt vấn đề

Đối với các công trình hoặc hạng mục công trình xây dựng thực hiện giao nhận thầu thông qua đấu thầu thì cần xem xét việc xác định giá gói thầu và giá trúng thầu.

Giá gói thầu không nên lấy bằng giá trần vì chủ đầu tư không muốn mua công trình với giá đắt nhất; cũng không thể quá rẻ, vì các nhà thầu không thể bán sản phẩm của mình thấp hơn giá thành.

Như vậy giá gói thầu nằm trong khoảng giới hạn từ mức giá thành sản phẩm (cận dưới) đến mức giá trần - chi phí xây dựng được duyệt (cận trên).

Các ngưỡng giá khi xác định giá gói thầu có thể biểu diễn trên hệ trục tọa độ ở hình 4.1.



Hình 4.1: Các ngưỡng giá khi xác định giá gói thầu và giá trúng thầu xây dựng

$G_{\max}$ - giá trần; $G_{\min}$ - chi phí sản xuất (giá thành xây dựng) thấp nhất của các nhà thầu;

G_{Ti} - mức giá dự thầu của nhà thầu thứ i

4.1.2. Phương pháp xác định giá gói thầu và chọn giá trúng thầu

1. Xác định giá trần (G_{max})

Giá trần là dự toán chi phí xây dựng cho công trình hoặc hạng mục công trình, được xác định trên cơ sở thiết kế kỹ thuật trong trường hợp thiết kế 3 bước hoặc thiết kế bản vẽ thi công trong trường hợp thiết kế 2 bước và 1 bước, đơn giá dự toán xây dựng khu vực tỉnh nơi xây dựng công trình hoặc đơn giá công trình (đối với các công trình được phép lập đơn giá riêng), định mức các chi phí tính theo tỷ lệ và các chế độ, chính sách của Nhà nước có liên quan.

2. Xác định giá sàn (G_{min})

Giá sàn là giá tối thiểu vừa đủ để nhà thầu bù đắp được các chi phí cơ bản (giá thành sản phẩm xây dựng). Trong nền kinh tế thị trường, khi quan hệ Cung - Cầu trong xây dựng mất cân đối, khi cung > cầu thì bất lợi nghiêng về phía doanh nghiệp xây dựng, trong trường hợp này doanh nghiệp xây dựng phải chấp nhận đặt giá tranh thầu với mức giá sàn để duy trì sự tồn tại của doanh nghiệp; đủ bù đắp chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy thi công và cho công việc quản lý tại công trường.

$$\text{Vậy: } G_{min} = Z_{XD} = C_{VL} + C_{NC} + C_{MTC} + C_{QLCT} \quad (4-1)$$

Để tồn tại và phát triển, các DN XD không thể bán sản phẩm thấp hơn giá thành. Giá thành của các nhà thầu xây dựng có thể khác nhau nhiều, cho nên có thể lấy giá thành dự toán làm giá thấp nhất (G_{min}).

3. Xác định giá gói thầu (G_{GT})

Giá gói thầu xác định cho từng gói thầu (G_{GT}).

Giá gói thầu là giá được xác định cho từng gói thầu trong kế hoạch đấu thầu của dự án trên cơ sở tổng mức đầu tư hoặc tổng dự toán, dự toán được duyệt.

Giá gói thầu không nên lấy bằng giá trần, vì đó là ngưỡng khống chế, nếu lấy bằng giá trần thì quá đắt. Ngược lại nếu lấy bằng giá thành thì không hấp dẫn các nhà thầu, nhất là trong trường hợp quan hệ Cung - Cầu trong xây dựng mất cân đối, bất lợi nghiêng về phía chủ đầu tư (Cung < Cầu). Do đó giá gói thầu được xác định thông qua biểu thức:

$$G_{min} < G_{GT} < G_{max} \quad (4-2)$$

Cũng có thể quan niệm G_{GT} là một tập mờ $\{G_{Mi}\}$, vì giá gói thầu có thể thay đổi theo quy luật cung - cầu và giá cả thị trường. Xác định giá gói thầu hợp lý theo lý thuyết tập mờ là một việc làm khó khăn và phức tạp không thể giải quyết được ở đây. Chúng ta có thể xác định giá gói thầu bằng cách thống kê giá dự thầu của các công trình, hạng mục công trình xây dựng có tính chất và quy mô tương tự với công trình đang tổ chức

đấu thầu, và so sánh với giá trần của chúng. Đây có thể xem như là 2 giới hạn miền dao động của giá gói thầu. Có thể lấy giá gói thầu trong khoảng $(85 - 90)\% G_{\max}$.

Có nhiều trường hợp Chủ đầu tư không đưa ra giá gói thầu, mà chỉ căn cứ vào *giá dự thầu* và *giá đánh giá* của các nhà thầu để xác định *giá đề nghị trúng thầu*.

4. Xác định giá đánh giá (G_{DG})

Giá đánh giá là giá dự thầu đã sửa lỗi và hiệu chỉnh các sai lệch (nếu có), được quy đổi về cùng một mặt bằng (kỹ thuật, tài chính, thương mại và các nội dung khác) để làm cơ sở so sánh giữa các hồ sơ dự thầu.

5. Xác định giá đề nghị trúng thầu (G_{DNTT})

Giá đề nghị trúng thầu là giá do bên mời thầu đề nghị trên cơ sở giá đánh giá. Thông thường giá đề nghị trúng thầu là giá dự thầu thấp nhất của các nhà thầu sau khi đã sửa lỗi và hiệu chỉnh các sai lệch (nếu có), được quy đổi về cùng một mặt bằng (kỹ thuật, tài chính, thương mại và các nội dung khác):

$$G_{DNTT} = \min \{G_{DG_i}\} \quad (4-3)$$

Nhưng để đảm bảo chất lượng của công trình thì giá đề nghị trúng thầu không được nhỏ hơn giá thành:

$$G_{DNTT} \geq Z_{XD} = G_{\min} \quad (4-4)$$

6. Xác định giá trúng thầu (G_{TT})

Giá trúng thầu là giá được người có thẩm quyền hoặc cấp có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu thầu để làm căn cứ cho bên mời thầu thương thảo hoàn thiện và ký hợp đồng với nhà thầu trúng thầu.

Giá trúng thầu không được lớn hơn giá gói thầu trong kế hoạch đấu thầu được duyệt.

4.2. GIÁ DỰ THẦU VÀ CÁC CHI PHÍ TẠO THÀNH GIÁ DỰ THẦU

4.2.1. Khái niệm

Theo thông lệ quốc tế cũng như các văn bản hướng dẫn về đấu thầu xây dựng ở Việt Nam, Chủ đầu tư của dự án cần đấu thầu, sau khi xem xét thấy đủ điều kiện sẽ công bố hồ sơ mời thầu. Tùy theo điều kiện mà hồ sơ mời dự thầu xây dựng có thể chỉ gửi cho một số nhà thầu (đấu thầu hạn chế) hoặc công bố trên phương tiện thông tin đại chúng (đấu thầu rộng rãi).

Một trong các tiêu chuẩn quan trọng xét trúng thầu, đó là giá dự thầu.

Để tham gia đấu thầu một công trình xây dựng, các doanh nghiệp xây dựng lập dự toán chi phí xây dựng chi tiết cho công trình đó, nhằm xác định đúng đắn giá dự thầu công trình theo khả năng tổ chức và trình độ kỹ thuật - công nghệ thi công của đơn vị mình.

4.2.2. Phương pháp xác định giá dự thầu đối với hạng mục công trình

Muốn thắng thầu, nhà thầu phải xây dựng được giá dự thầu của đơn vị mình sao cho có khả năng cạnh tranh cao, đồng thời đảm bảo được các yêu cầu khác đối với việc thi công công trình theo quy định. Để đạt mục đích trên thì:

- Đơn vị dự thầu phải có trình độ tổ chức quản lý xây lắp tốt; có biện pháp kỹ thuật tiên tiến; có phương tiện thi công hiện đại; tổ chức quản lý và sử dụng lao động hợp lý, khoa học... để có hiệu quả sản xuất cao nhất, từ đó xây dựng được các định mức, đơn giá nội bộ tiên tiến cho đơn vị mình. Mặt khác nghiên cứu tìm biện pháp giảm thấp các chi phí ở mọi khâu trong quá trình chuẩn bị và thi công công trình.

- Xác định các khối lượng công tác xây dựng một cách tỷ mỉ, chính xác, phù hợp với định mức, đơn giá nội bộ của chính đơn vị mình; Phù hợp với việc giao khoán cho từng đội, tổ xây dựng hay cho từng công nhân.

- Với những cơ sở nêu trên, nội dung lập dự toán đấu thầu xây dựng cơ bản giống như phương pháp lập dự toán chi phí xây dựng.

- Giá dự thầu được xác định theo công thức tổng quát sau:

$$G_{DTh} = \sum_{i=1}^n Q_i \times \text{ĐG}_i \quad (4-5)$$

trong đó:

Q_i - khối lượng công việc xây dựng thứ i do bên mời thầu cung cấp trên cơ sở tiên lượng được bóc từ các bản vẽ thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công.

ĐG_i - đơn giá dự thầu công tác xây dựng thứ i do nhà thầu lập theo hướng dẫn chung của Nhà nước về lập giá xây dựng, trên cơ sở điều kiện cụ thể của mình và theo mặt bằng giá được ấn định trong hồ sơ mời thầu.

n - số lượng công việc xây dựng do chủ đầu tư xác định lúc mời thầu.

Giá dự thầu được tổng hợp theo biểu mẫu thống nhất như bảng 4-1 sau:

Bảng 4-1: Tổng hợp giá dự thầu xây dựng

TT	Các bộ phận công trình và tên công việc xây dựng	Đơn vị	Khối lượng (Q_i)	Đơn giá dự thầu (ĐG_i)	Thành tiền
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Công việc 1				
2	Công việc 2				
...	...				
n	Công việc n				
Giá dự thầu xây dựng					G_{DTh}

Người tính

Người kiểm tra

Cơ quan lập

4.2.3. Các thành phần chi phí tạo thành giá dự thầu

Đơn giá dự thầu tính cho từng bộ phận công trình hoặc cho từng loại công việc xây dựng bao gồm các khoản mục chi phí sau:

- Chi phí vật liệu	VL
- Chi phí nhân công	NC
- Chi phí máy thi công	MTC
- Trực tiếp phí khác	TTPK
Cộng chi phí trực tiếp	T
- Chi phí chung	C
- Lãi dự kiến của nhà thầu	L
- Thuế giá trị gia tăng	T_{GTGT}
- Chi phí xây dựng nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công trong đơn giá dự thầu:	G_{XDLT}
Cộng: $(T + C + L + T_{GTGT} + G_{XDLT})$	$\frac{G_{XDLT}}{ĐG_{DTh}}$

Ngoài ra có thể kể thêm yếu tố trượt giá (K_{TRG}) và rủi ro (K_{RR}) trong quá trình thực hiện hợp đồng. Cuối cùng đơn giá dự thầu tính cho từng bộ phận công trình hoặc cho từng loại công việc xây dựng được xác định như sau:

$$ĐG_i = ĐG_{DTh} (1 + K_{TRG} + K_{RR}) \quad (4-6)$$

4.2.4. Phương pháp xác định từng khoản mục chi phí trong đơn giá dự thầu

1. Phương pháp xác định chi phí vật liệu trong đơn giá dự thầu

a) Cơ sở để xác định chi phí vật liệu trong đơn giá dự thầu

- Căn cứ vào thông báo giá của Liên Sở Tài chính - Vật giá; hoặc căn cứ vào giá do các nhà sản xuất, cung ứng cung cấp, bảng giá cước vận tải hàng hóa và quy định hiện hành về tính đơn giá vật liệu đến chân công trình.

- Căn cứ vào số lượng từng loại vật liệu đúng quy cách phẩm chất cấu thành 1 đơn vị tính, bao gồm chi phí cho các loại vật liệu cấu thành sản phẩm và vật liệu hao hụt khâu thi công. Tất cả số lượng vật liệu này đã được tính vào định mức nội bộ của nhà thầu.

Theo quy định chung của Nhà nước về tính giá xây dựng, các khâu hao hụt ngoài công trường đã được tính vào giá vật liệu, quy định này nhằm tránh hạch toán chồng chéo các chi phí.

Mặt khác cách tính này phù hợp với cơ chế thị trường là trên cùng một mặt bằng về chất lượng vật liệu, nhà thầu sẽ mua vật tư của tổ chức cung ứng có giá vật liệu đến chân công trình thấp nhất.

- Ngoài số lượng các loại vật liệu chính, theo định mức nội bộ của doanh nghiệp còn phải tính thêm chi phí cho các loại vật liệu phụ, thông thường người ta lấy theo tỷ lệ % so với vật liệu chính (khoảng từ 5-10%).

- Vật liệu luân chuyển (VL_{LC}) như ván khuôn, khuôn thép, khuôn nhựa, đà giáo... được sử dụng nhiều lần trong quá trình thi công. Đôi khi giá trị mua sắm ban đầu cho loại vật liệu này khá lớn, nhưng chưa đủ tiêu chuẩn là tài sản cố định. Do đó về mặt kinh tế không quy định tính khấu hao mà tùy từng trường hợp sẽ phân bổ giá trị mua sắm ban đầu của loại vật liệu luân chuyển này vào giá trị công việc xây dựng.

b) Xác định chi phí vật liệu trong đơn giá dự thầu

- Chi phí vật liệu chính, vật liệu phụ:

$$VL_{CP} = \sum_{i=1}^n (\overline{DM}_{VLi} \times G_{Vji}) \times (1 + K_{VLPi}) \quad (4-7)$$

trong đó:

$\overline{DM}_{VLi}$ - định mức vật liệu thứ i do nhà thầu xây dựng xác định.

G_{Vji} - đơn giá vật liệu thứ i theo mặt bằng giá quy định thống nhất trong hồ sơ mời thầu.

K_{VLPi} - hệ số tính đến chi phí vật liệu phụ (khoảng từ 5-10%).

n - số loại công việc xây dựng.

- Chi phí vật liệu luân chuyển:

$$VL_{LC} = \frac{1}{Q} \sum_{j=1}^m (C_{VLLCj} \times K_{CGTj}) \quad (4-8)$$

trong đó:

m - số loại công tác xây lắp.

Q - khối lượng công tác có sử dụng vật liệu luân chuyển.

C_{VLLCj} - tiền mua vật liệu luân chuyển loại j

K_{CGTj} - hệ số chuyển giá trị vật liệu luân chuyển loại j vào sản phẩm sau 1 lần sử dụng.

$$K_{CGT} = \frac{h(n-1)+2}{2n} \quad (4-9)$$

với:

n - số lần sử dụng vật liệu luân chuyển. Có một số trường hợp như giàn giáo công tác khi sử dụng để thi công công trình lớn, thời gian thi công dài, phải lưu giữ tại hiện trường lâu ngày thì sau một thời gian nhất định (3 tháng hoặc 6 tháng...) lại được tính thêm 1 lần luân chuyển.

h - tỷ lệ bù hao hụt (%) kể từ lần thứ 2 trở đi.

2 - hệ số kinh nghiệm.

- Chi phí vật liệu trong đơn giá dự thầu:

$$VL = VL_{CP} + VL_{LC}$$

$$VL = \sum_{i=1}^n (\text{ĐM}_{VLi} \times G_{Vli}) \times (1 + K_{VLPi}) + \frac{1}{Q} \sum_{j=1}^m (C_{VLLCj} \times K_{CGTj}) \quad (4-10)$$

Ví dụ:

Tính chi phí vật liệu bình quân cho 1m³ khung bê tông cốt thép nhà 4 tầng, đổ tại chỗ, với các số liệu cho như sau:

- Bê tông mác 200#,
- Xi măng P400,
- Đá dăm 1 × 2,
- Thép AII, R_a = 2100 kg/cm²,
- Ván khuôn dày 3 cm, luân chuyển 8 lần.

Theo tính toán và thí nghiệm của nhà thầu đã chọn mác bê tông mác 200# có cấp phối cho 1m³ XM P400 là 296 kg; Cát vàng hạt trung là 0,479 m³; Đá dăm 1×2 là 0,733m³.

Thép là 300 kg/m³; Ván khuôn dày 3cm là 12,5m²/m³ bê tông cốt thép khung.

Cây chống lấy bằng 10% ván khuôn; Thép buộc là 1,5 kg.

Tính chi phí vật liệu cho 1m³ bê tông cốt thép khung để lập giá dự thầu
(Theo mặt bằng giá quý 1/2004)

TT	Tên vật liệu	Đơn vị tính	Số lượng	HH khâu TC	Hệ số K _{CGT}	Giá 1 đơn vị vật tư (đ)	Thành tiền (đ)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1	Xi măng P400	kg	296	3%	1,03	850	259.148,00
2	Cát vàng hạt trung	m ³	0,479	3%	1,03	30.000	14.801,10
3	Đá dăm 1×2	m ³	0,733	3%	1,03	110.000	83.048,90
4	Thép tròn các loại	kg	300	1,5%	1,015	7.550	2.367.944,20
5	Dây thép buộc	kg	1,5	-	-	9.000	13.500,00
6	Chi phí vật liệu phụ: 5%(1 + 2 + 3 + 4 + 5)	m ³	0,375	15%	0,19	1.050.000	74.812,50
7	Ván khuôn dày 3cm: 12,5 × 0,03 Cây chống	m ³	0,0375	15%	0,19	1.050.000	7.481,25
Chi phí vật liệu cho 1m ³ bê tông cốt thép khung: VL							2.834.428,17

Ghi chú: hệ số chuyển giá trị của ván khuôn cây chống:

$$K_{CGT} = \frac{h(n-1)+2}{2n} = \frac{0,15 \times (8-1)+2}{2 \times 8} = 0,19$$

2. Phương pháp xác định chi phí nhân công trong đơn giá dự thầu:

Đơn giá dự thầu do từng nhà thầu lập để tranh thầu là giá cá biệt. Cơ sở xác định là cấp bậc thợ bình quân cho từng loại công việc dựa vào biên chế tổ thợ đã được đúc kết qua nhiều công trình xây dựng và giá nhân công trên thị trường lao động.

a) Cấp bậc thợ bình quân của tổ thợ được xác định theo công thức

$$C_{bq} = \frac{\sum_{i=1}^k n_i \cdot C_i}{\sum_{i=1}^k n_i} \quad (4-11)$$

trong đó:

C_{bq} - cấp bậc thợ bình quân.

n_i - số công nhân bậc thứ i .

C_i - cấp bậc thợ, $i = 1, 2, \dots, k$.

k - số bậc thợ tương ứng với số bậc lương trong các thang lương,

Nếu thang lương 7 bậc, thì $k = 7$.

Nếu thang lương 6 bậc, thì $k = 6$.

b) Tiền công bình quân cho 1 giờ làm việc (1 giờ công)

$$TC_{bq} = \frac{\sum_{i=1}^k n_i \cdot L_i}{8 \times 26 \times \sum_{i=1}^k n_i} \quad (\text{đồng/ giờ công}) \quad (4-12)$$

với:

L_i - mức lương cơ bản của công nhân bậc i (tính theo tháng) trong thang lương tương ứng.

$i = 1, 2, 3, \dots, k$.

n_i - số công nhân bậc thứ i .

k - số bậc trong một thang lương.

Ví dụ:

Để đổ bê tông cột khung tầng 2, tiết diện $(20 \times 30)\text{cm}$, cao 3,60m; Người ta bố trí nhóm thợ 7 người trong thang lương 7 bậc để thực hiện các công việc:

- Vận chuyển bê tông tươi và đưa bê tông vào thăng tải ở mặt đất 3 người: 2 bậc 2, 1 bậc 3.

- Lấy bê tông từ thăng tải, vận chuyển và đổ vào cột 3 người: 1 bậc 2, 1 bậc 3, 1 bậc 4

- Đám bê tông 1 người: bậc 3.

- + Tiền công trả cho các bậc thợ:
- Thợ bậc 2: trả 20.000 đ/ ngày công
- Thợ bậc 3: trả 25.000 đ/ ngày công.
- Thợ bậc 4: trả 30.000 đ/ ngày công.
- + Trong 1 ca 8 giờ nhóm thợ trên đã đổ được 7 cột (theo mức khoán).
- + Hao hụt vữa bê tông trong khâu thi công là 3%.

Giải:

Cấp bậc thợ bình quân của tổ thợ đổ bê tông khung cột tầng 2 là:

$$C_{bq} = \frac{\sum_{i=1}^k n_i \cdot C_i}{\sum_{i=1}^k n_i} = \frac{(2+1) \times 2 + (1+1+1) \times 3 + 1 \times 4}{3+3+1} = 2,71/7$$

Tiền công bình quân cho 1 giờ làm việc:

$$TC_{bq} = \frac{\sum_{i=1}^k n_i \cdot L_i}{8 \times \sum_{i=1}^k n_i} = \frac{3 \times 20.000 + 3 \times 25.000 + 1 \times 30.000}{8 \times 7} = 2.964 \text{ đ/gc}$$

Khối lượng vữa bê tông tươi cho 1 cột là:

$$V_C = (0,2 \times 0,3 \times 3,6) \times 1,03 = 0,2225 \text{ m}^3$$

Chi phí nhân công đổ bê tông cột tính cho 1 m³ bê tông cột là:

$$NC = \frac{(8 \times 7)gc}{0,2225 \text{ m}^3 \times 7 \text{ cột}} \times 2.964 \text{ đ/gc} = 106.570 \text{ đ/ m}^3 \text{ bê tông cột.}$$

3. Phương pháp xác định chi phí máy thi công trong đơn giá dự thầu

a) Trường hợp sử dụng máy xây dựng tự có của doanh nghiệp

Các thành phần trong chi phí sử dụng máy thi công:

- Khấu hao cơ bản.
- Khấu hao sửa chữa lớn, sửa chữa vừa, bảo dưỡng kỹ thuật các cấp
- Chi phí nguyên liệu, nhiên liệu, điện, nước, dầu, mỡ, khí ép ...
- Chi phí tiền công cho thợ điều khiển máy và phục vụ máy (nếu có).
- Chi phí quản lý máy và chi phí khác của máy.

Phương pháp xác định các yếu tố chi phí:

- Khấu hao cơ bản: chi phí này tính bình quân cho 1 ca máy.

Mức khấu hao cơ bản:

$$K_{CB} = \frac{T_K}{\sum ca} \quad (4-13)$$

trong đó:

T_K - tổng số tiền khấu hao phải thực hiện trong suốt thời hạn khấu hao theo quy định.

$\sum ca$ - tổng số ca máy tính theo định mức trong suốt thời hạn khấu hao theo quy định - do doanh nghiệp xây dựng tự quyết định.

+ Số ngày làm việc định mức trong 1 năm (N_{DM}):

$$N_{DM} = 365 - (N_{CN} + N_{TL} + N_{SCBD} + N_{NGNH}) \quad (4-14)$$

trong đó:

365 - số ngày trong 1 năm.

N_{CN} - các ngày chủ nhật trong năm.

N_{TL} - những ngày nghỉ tết, nghỉ lễ theo chế độ.

N_{SCBD} - số ngày máy ngừng việc để sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ trong năm.

N_{NGNH} - số ngày máy ngừng việc do các nguyên nhân ngẫu nhiên (hồng hóc đột xuất, mưa, bão...). Đại lượng này có thể xác định bằng phương pháp mô phỏng Monte Carlo.

+ Số ca làm việc bình quân trong ngày:

Việc tăng cường thời gian sử dụng máy móc thiết bị theo thời gian nhằm đảm bảo thu hồi lại giá trị ban đầu của nó trước khi kết thúc tuổi thọ kinh tế. Tuy nhiên, tùy theo điều kiện và công việc thực tế mà bố trí và tổ chức số ca làm việc trong 1 ngày cho phù hợp (1 ca, 2 ca hoặc 3 ca).

Chú ý:

Số ca 1 phải đảm bảo bằng số ngày làm việc định mức trong 1 năm (N_{DM}).

Số ca 2 được sử dụng ít hơn do điều kiện làm việc hoặc điều kiện sử dụng.

Số ca 3 được sử dụng trong xây dựng rất ít.

Các số liệu này các doanh nghiệp có được bằng cách phải lấy theo số liệu thống kê hàng năm và tự xác định cho từng loại máy.

Vậy tổng số ca máy định mức trong thời hạn khấu hao theo quy định ($\sum ca$) được xác định theo công thức:

$$\sum ca = N_{DM} (1 + K_{ca2} + K_{ca3}) \times N_{KH} \quad (4-15)$$

với: K_{ca2} - hệ số sử dụng ca 2 thường lấy từ 0,40 ÷ 0,50

K_{ca3} - hệ số sử dụng ca 3 thường lấy từ 0,10 ÷ 0,15

N_{KH} - thời gian khấu hao (năm)

- Khấu hao sửa chữa lớn (K_{SCL}) và sửa chữa - bảo dưỡng kỹ thuật các cấp :

Đây là chi phí nhằm khôi phục tính năng kỹ thuật của máy xây dựng do hao mòn hữu hình gây ra. Có thể xác định các chi phí này bằng cách áp dụng mô hình thích hợp để sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ.

- Chi phí năng lượng, nhiên liệu động lực cho 1 ca máy: Chi phí này dựa trên định mức tiêu hao và giá cả thị trường.

- Tiền công cho thợ điều khiển và phục vụ máy thi công: cần tuân thủ các quy định về số lượng thợ điều khiển và phục vụ máy trong ca và cấp bậc thợ.

Lái xe được trả công trên cơ sở lương 3 bậc.

Lái máy xây dựng được trả công trên cơ sở lương 7 bậc.

Ví dụ:

Doanh nghiệp xây dựng có 1 máy xây dựng với các số liệu như sau:

- Tổng số tiền phải tính khấu hao là 800 triệu.

- Thời gian khấu hao là 9 năm,

- Ngày làm việc danh định trong năm:

$$N_{DD} = 365 \text{ ngày} - 52 \text{ ngày CN} - 8 \text{ ngày lễ tết} = 305 \text{ ngày.}$$

- Thời gian máy nghỉ để sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ theo kế hoạch: $N_{SCBD} = 55$ ngày.

- Thời gian máy ngừng việc do các nguyên nhân ngẫu nhiên: $N_{NGNH} = 50$ ngày.

Vậy thời gian máy làm việc định mức trong 1 năm là:

$$N_{DM} = 305 - (55 + 50) = 200 \text{ ngày/năm.}$$

- Máy làm việc theo chế độ 2 ca một ngày, với hệ số sử dụng ca 2 là $K_{ca2} = 0,45$.

- Vậy số ca máy định mức trong năm là:

$$ca_{DM} = 200 \times (1 + 0,45) = 290 \text{ ca/năm.}$$

- Tổng số ca máy định mức trong 9 năm là:

$$\sum ca = 290 \times 9 = 2610 \text{ ca.}$$

Các bước tính toán giá ca máy:

Bước 1: Tính chi phí KHCB cho 1 ca máy (K_{ca}).

$$K_{ca} = 8.000.000d / 2610 = 306.513 \text{ đ/ca.}$$

Bước 2: Tính chi phí sửa chữa bảo dưỡng trong 1 ca theo chế độ.

Biết rằng các số liệu sửa chữa bảo dưỡng như sau:

+ 8.000 giờ làm việc thì phải đại tu. Mỗi lần phải chi 30 triệu đồng.

- + 3.000 giờ làm việc thì phải sửa chữa định kỳ. Mỗi lần phải chi 10 triệu đồng.
- + 1.500 giờ làm việc thì phải sửa chữa - bảo dưỡng kỹ thuật. Mỗi lần phải chi 2 triệu đồng.
- + 500 giờ làm việc thì phải bảo dưỡng kỹ thuật. Mỗi lần phải chi 1 triệu đồng.
- Số lần đại tu bình quân theo tính toán (n_1) và chi phí (C_{n1}) trong thời gian khấu hao:

$$n_1 = \left(\frac{2610 \times 8}{8.000} - 1 \right) = 1,61 \text{ lần}$$

$$C_{n1} = 1,61 \times 30.000.000 = 48.300.000 \text{ đồng.}$$

- Số lần sửa chữa vừa bình quân (n_2) và chi phí (C_{n2}) trong thời gian khấu hao:

$$n_2 = \left(\frac{2610 \times 8}{3.000} - 1 - n_1 \right) = 4,35 \text{ lần}$$

$$C_{n2} = 4,35 \times 10.000.000 = 42.500.000 \text{ đồng}$$

- Số lần sửa chữa - bảo dưỡng bình quân (n_3) và chi phí (C_{n3}) trong thời gian khấu hao là:

$$n_3 = \left(\frac{2610 \times 8}{1.500} - 1 - n_1 - n_2 \right) = 7,96 \text{ lần}$$

$$C_{a3} = 7,96 \times 2.000.000 = 15.920.000 \text{ đồng}$$

- Số lần bảo dưỡng kỹ thuật (n_4) và chi phí (C_{n4}) trong thời gian khấu hao là:

$$n_4 = \left(\frac{2610 \times 8}{500} - 1 - n_1 - n_2 - n_3 \right) = 26,84 \text{ lần}$$

$$C_{a4} = 26,84 \times 1.000.000 = 26.840.000 \text{ đồng.}$$

Vậy tổng chi phí sửa chữa, bảo dưỡng tính bình quân cho 1 ca máy:

$$\begin{aligned} C_{SCBD} &= \frac{C_{n1} + C_{n2} + C_{n3} + C_{n4}}{2610} \\ &= \frac{(48,3 + 43,5 + 15,92 + 26,84) \times 10^6}{2610} = 51.556 \text{ đồng /ca} \end{aligned}$$

Bước 3: Tính chi phí nhiên liệu.

Biết rằng máy chạy bằng dầu diesel: 1 ca tiêu thụ 44 kg, giá 7000 đồng/ kg.

$$C_{NL} = 44\text{kg} \times 7000 \text{ đ/kg} = 308.000 \text{ đ/ ca.}$$

Bước 4: Chi phí tiền công thợ điều khiển, và phục vụ máy (thợ máy XD).

Biết rằng tổ thợ gồm 2 thợ bậc 4/7, và 1 thợ bậc 5/7.

Chi phí tiền công bình quân của thợ máy XD trong 1 ca:

$$C_{TM} = 105.000 \text{ đồng/ ca.}$$

Bước 5: Chi phí quản lý máy và chi phí khác của máy lấy bằng 5% (chi phí KHCB + chi phí sửa chữa bảo dưỡng + chi phí nhiên liệu + chi phí thợ máy XD).

$$\begin{aligned} C_{QL} &= 0,05 (K_{CB} + C_{SCBD} + C_{NL} + C_{TM}) \\ &= 0,05 (306.513 + 51.556 + 308.000 + 105.000) \text{ đ/ca.} \\ &= 0,05 \times 771.069 = 39.553 \text{ đ/ca} \end{aligned}$$

Vậy giá ca máy:

$$G_{CM} = 771.069 + 39.553 = 810.622 \text{ đồng/ca.}$$

Nếu là doanh nghiệp xây dựng cho thuê máy thì cần tính thêm một khoản lãi mà thị trường có thể chấp nhận được.

b) Trường hợp sử dụng máy xây dựng đi thuê

Các DN XD đi thuê máy cần lựa chọn phương án thuê máy hợp lý:

- Khi khối lượng công tác làm bằng máy ít, thời gian thi công ngắn thì thuê máy theo ca. Giá ca máy lấy theo giá trên thị trường xây dựng; có thể dùng giá ca máy do Nhà nước ban hành theo một mặt bằng giá nhất định, nên cần điều chỉnh cho phù hợp sao cho người cho thuê máy bù đắp đủ các chi phí và có lãi.

- Khi khối lượng công tác làm bằng máy lớn, thời gian thi công dài (trên 1 năm) thì vấn đề đặt ra là nên thuê theo ca hay thuê máy đó trong khoảng thời gian dài đảm bảo phục vụ cho một quá trình thi công, đồng thời đảm bảo hiệu quả trong sản xuất - kinh doanh.

Để giải quyết vấn đề này, cần phân chi phí sử dụng máy ra làm 2 bộ phận: chi phí cố định và chi phí khả biến, và sử dụng lý thuyết về điểm hòa vốn để lựa chọn phương án thuê máy hợp lý.

Ví dụ:

Một DN XD nhận thầu thi công công tác đất với khối lượng cần phải thực hiện khá lớn, và theo tiến độ thì thời gian thi công lớn hơn 1 năm. Để thi công, DN XD phải thuê máy, đơn vị cho thuê quy định giá cho thuê máy như sau:

- PA 1: Theo ca, đơn vị thuê máy phải trả: 900.000 đ/ca.
- PA 2: Theo năm, đơn vị thuê máy phải trả: 40 triệu/ năm và trả thêm 700.000 đ/ca.

Chọn phương án thuê máy hợp lý.

Giải:

- Xác định điểm cân bằng chi phí giữa 2 phương án thuê máy:

Gọi x là số ca máy cần thiết để thực hiện khối lượng công tác đất trên, thì chi phí thuê máy:

$$PA\ 1: C_1 = g_1 x$$

$$PA\ 2: C_2 = g_2 x + C_n$$

trong đó:

g_1 - giá thuê máy khi thuê theo ca.

g_2 - giá thuê máy khi thuê theo năm.

C_n - chi phí phải trả 1 lần khi thuê theo năm.

Chi phí thuê máy 2 PA giống nhau khi:

$$C_1 = C_2$$

hay:

$$g_1 \cdot x = g_2 x + C_n$$

tức là khi:

$$x = \frac{C_n}{(g_1 - g_2)} = \frac{40.000.000}{900.000 - 700.000} = 200 \text{ ca.}$$

vậy

$$C_1 = C_2 = 0,9 \times 200 = 180 \text{ triệu đồng}$$

C là điểm mà ở đó $C_1 = C_2 = 180$ triệu đồng, nghĩa là thuê máy theo PA nào cũng như nhau.

Khi số ca máy cần thực hiện nhỏ dưới 200 ca, nên thuê máy theo ca.

Khi số ca máy cần thực hiện lớn hơn 200 ca, nên thuê máy theo năm.

4. Xác định chi phí chung (C_C) trong đơn giá dự thầu

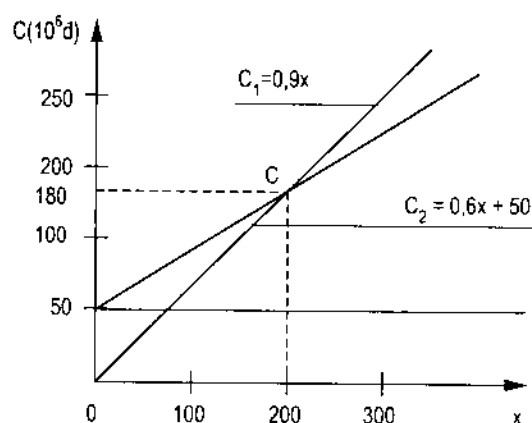
Chi phí chung là chi phí quản lý và điều hành sản xuất tại công trường của DN XD; chi phí phục vụ công nhân tại công trường và một số chi phí khác. Đối với các đơn vị quản lý vốn đầu tư (bên A) việc xác định chi phí chung lấy theo quy định của Bộ Xây dựng. Nhưng DN XD cần xác định chi phí chung trong đơn giá dự thầu theo điều kiện cụ thể của doanh nghiệp mình.

Chi phí chung trong đơn giá dự thầu được xác định trên cơ sở điều kiện cụ thể của từng doanh nghiệp. Do tính chất cạnh tranh trong đấu thầu xây dựng, các DN XD đều phấn đấu giảm chi phí chung bằng cách tổ chức bộ máy gọn nhẹ, điều hành có hiệu quả và tổ chức thi công hợp lý, giảm thời gian xây dựng.

Các bước xác định chi phí chung trong đơn giá dự thầu của DN XD:

Bước 1: Phân loại công trình: dân dụng, công nghiệp, thủy lợi, thủy điện, cầu, đường...

Bước 2: Chọn một số đối tượng có tính chất đại diện để khảo sát (lập mẫu khảo sát).



Hình 4.2: Giải bài toán bằng đồ thị

Bước 3: Thu thập các số liệu cần thiết cho từng loại công trình theo 2 nhóm chi phí:

Nhóm thứ nhất: Chi phí quản lý công trường và các chi phí phụ thuộc vị trí xây dựng (C_{C1}), như:

- Chi phí văn phòng, thông tin liên lạc;
- Tiền thuê đất, nhà tạm để ở và làm việc tại công trường;
- Tiền lương cho người quản lý và điều hành thi công;
- Lương và phụ cấp lương cho cán bộ nhân viên, công nhân trong những ngày không trực tiếp tham gia sản xuất;
- Các khoản phụ cấp cho cán bộ nhân viên, công nhân do điều kiện làm việc, sinh sống đi lại do địa điểm xây dựng gây ra;
- Chi phí xã hội ...

Nhóm thứ hai: Các chi phí chung và chi phí quản lý hành chính của doanh nghiệp phân bổ cho công trình hoặc hạng mục công trình (C_{C2}), bao gồm:

- Chi phí thuê đất, nhà làm trụ sở doanh nghiệp;
- Chi phí các dụng cụ văn phòng;
- Sửa chữa, khấu hao TSCĐ của văn phòng;
- Lương và phụ cấp lương cho bộ máy quản lý của doanh nghiệp;
- Chi phí nghiên cứu phát triển;
- Trợ cấp thôi việc nghỉ hưu;
- Chi phí phúc lợi;

Chi phí xã hội cho bộ máy quản lý của doanh nghiệp...

Bước 4: Xác định các tỷ lệ chi phí chung:

Chi phí chung trong toàn bộ hạng mục xây dựng:

$$C_c = C_{C1} + C_{C2} \quad (4-16)$$

Nguyên tắc chung là mỗi cấp quản lý được hưởng những lợi ích trên cơ sở các chi phí mà mình có trách nhiệm điều hành thực hiện, nên:

$$C_{C1} = p_1 \cdot T \quad (4-17)$$

$$C_{C2} = p_2 \cdot Z_{XD} \quad (4-18)$$

Ngoài ra theo quy định chi phí chung được phép tính theo tỷ lệ % so với chi phí trực tiếp (T) (với $T = VL + NC + MTC + TTPK$).

hay: $C_c = p \cdot T \quad (4-19)$

Vậy đối với DNXD, để thuận tiện cho việc tính toán ta cũng quy đổi C_{C1} và C_{C2} về cùng tỷ lệ so với chi phí trực tiếp, nên:

$$C_{C2} = p_2(T + p_1 \cdot T) = p_2(1 + p_1)T \quad (4-20)$$

$$\begin{aligned}
\text{mà:} \quad C_c &= C_{c1} + C_{c2} \\
\text{nên:} \quad C_c &= p_1 T + p_2 (1 + p_1) T \\
C_c &= [p_1 + p_2 (1 + p_1)] T \\
C_c &= (p_1 + p_2 + p_1 p_2) T
\end{aligned} \tag{4-21}$$

Ví dụ:

Qua số liệu thống kê của một DNXD đối với loại công trình xây dựng thông dụng, có các số liệu sau:

- Chi phí vật liệu:	VL = 730.000.000 đ
- Chi phí nhân công:	NC = 220.000.000 đ
- Chi phí máy thi công:	M = 180.000.000 đ
- Trực tiếp phí khác:	<u>TTPK = 16.950.000 đ</u>
Cộng chi phí trực tiếp:	T = 1.146.950.000 đ
- Chi phí quản lý công trường:	C _{c1} = 48.000.000 đ
- Chi phí quản lý doanh nghiệp:	C _{c2} = 20.000.000 đ

Tính p_1, p_2

$$p_1 = \frac{48.000.000}{1.146.950.000} \times 100\% = 4,18\%$$

$$p_2 = \frac{20.000.000}{1.146.950.000 + 48.000.000} \times 100\% = 1,67\%$$

Thay các giá trị của p_1, p_2 vào (4-20), được:

$$\begin{aligned}
C_c &= (0,0418 + 0,0167 + 0,0418 \times 0,0167) \times 1.146.950.000 \\
&= (0,0418 + 0,0167 + 0,0007) \times 1.146.950.000 \\
&= 0,0592 \times 1.146.950.000 = 68.000.000 \text{ đ}
\end{aligned}$$

Từ kết quả trên, rút ra nhận xét sau:

Chi phí chung toàn bộ chiếm 5,85% chi phí trực tiếp, trong đó:

Chi phí quản lý công trường chiếm 4,18% chi phí trực tiếp,

Chi phí quản lý doanh nghiệp chiếm 1,67% chi phí trực tiếp.

Kết luận:

Nếu lấy kết quả bình quân của mẫu đại diện cho từng loại công trình này thì có thể dùng kết quả tính toán trên để lập đơn giá dự thầu.

5. Xác định mức lãi trong đơn giá dự thầu

Trong cơ chế thị trường, lợi nhuận trong sản xuất kinh doanh các loại hàng hóa thông thường được xác định bằng công thức tổng quát:

$$\text{Doanh thu bán hàng} - \text{Các chi phí sản xuất} = \text{Lợi nhuận trước thuế} \quad (4-22)$$

Nếu kết quả của (4-22) là số dương thì có lãi, nếu là số âm thì bị lỗ.

Trong xây dựng việc bán và xác định giá sản phẩm (công trình xây dựng) của DN XD diễn ra ngay từ khi xác định giá dự thầu, đấu thầu và ký hợp đồng, có nghĩa là khi sản phẩm xây dựng chưa hình thành. Điều này cho phép DN XD dự kiến trước khoản lãi trước khi nhận thầu thi công, và trong sản xuất kinh doanh đảm bảo an toàn hơn các ngành sản xuất khác.

Tùy theo tình hình cạnh tranh trên thị trường xây dựng và mục tiêu của doanh nghiệp trong từng giai đoạn mà xác định mức lãi phù hợp.

- Trong giai đoạn nhu cầu xây dựng trên thị trường tăng cao vượt quá khả năng đáp ứng của các DN XD ($Cung \leq Cầu$), thì có thể đặt mức lãi cao nhất:

$$L_{KH} = G_{DT} - (T + C_C) = TL \quad (4-23)$$

G_{DT} - giá trị dự toán xây dựng trước thuế.

T - chi phí trực tiếp.

C_C - chi phí chung, xác định theo công thức (4-21)

TL - thu nhập chịu thuế tính trước, xác định theo quy định của Bộ Xây dựng

- Trường hợp thị trường xây dựng cạnh tranh tương đối gay gắt ($Cầu \leq Cung$), DN XD sẽ hạ chỉ tiêu lãi của mình xuống đến mức thấp nhất có thể chấp nhận được, nghĩa là:

$$0 < L_{KII} = G_B - (T + C_C) < TL \quad (4-24)$$

Trong đó: G_B là giá dự thầu trước thuế (giá bán sản phẩm).

- Trường hợp xấu nhất, DN XD rất khó tìm kiếm và ký được hợp đồng nhận thầu xây dựng, lúc bấy giờ có thể chấp nhận các chi phí quản lý doanh nghiệp không thể bù đắp được, có nghĩa là chấp nhận lỗ một số khoản hay toàn bộ chi phí quản lý doanh nghiệp, nhưng phải đảm bảo bù đắp đủ chi phí cơ bản (giá thành thực tế):

$$0 \leq G_B - (T + C_{CI}) = C_{CI} + A < C_C \quad (4-25)$$

Với :

$$0 \leq A < C_{C2} \quad (4-26)$$

Tóm lại, để đảm bảo sự tồn tại và phát triển của DN XD hoặc trong tình hình bất lợi, để đảm bảo thu nhập cho người lao động trong doanh nghiệp cũng như để duy trì và giữ vững lực lượng lao động có tay nghề cao, DN XD có thể đặt giá bán sản phẩm trong khoảng sau:

$$(T + C_1) \leq G_B \leq G_{DT} \quad (4-27)$$

Hay lợi nhuận nằm trong khoảng sau thì có thể chấp nhận được:

$$0 \leq L_{KH} \leq TL \quad (4-28)$$

6. Thuế được tính vào giá dự thầu xây dựng: là thuế giá trị gia tăng đầu ra, xác định theo quy định của Bộ Xây dựng:

$$T = (T + C_C + L_{KH}) \times T_{GTGT}^{XD} \quad (4-29)$$

T_{GTGT}^{XD} - thuế suất thuế giá trị gia tăng đầu ra áp dụng trong xây dựng.

4.3. GIÁ HỢP ĐỒNG NHẬN THẦU XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

4.3.1. Khái niệm

Giá hợp đồng là giá được bên mời thầu và nhà thầu trúng thầu thỏa thuận sau khi thương thảo hoàn thiện hợp đồng, phải phù hợp với giá trúng thầu, hồ sơ mời thầu và hồ sơ đấu thầu.

Giá hợp đồng giao nhận thầu xây dựng được xác định cho từng công trình, hạng mục công trình, bộ phận công trình, hoặc khối lượng công việc của công trình theo đúng yêu cầu của thiết kế được duyệt.

Giá hợp đồng xây dựng được ghi trong hợp đồng giao nhận thầu là giá thanh toán giữa bên giao thầu và bên nhận thầu xây dựng các công trình.

Giá hợp đồng xây dựng được bên giao thầu và bên nhận thầu xây dựng xác định.

4.3.2. Các loại giá hợp đồng

Giá hợp đồng trọn gói (giá khoán gọn):

a) Giá trọn gói là giá trị của hợp đồng được xác định ngay khi các bên ký hợp đồng xây dựng để thực hiện một phần hoặc toàn bộ công trình, hạng mục công trình xây dựng ghi trong hợp đồng và không thay đổi trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng.

b) Giá hợp đồng trọn gói thường được áp dụng trong các trường hợp:

- Công trình hoặc gói thầu có thể xác định rõ về khối lượng, chất lượng và thời gian thực hiện;

- Bên nhận thầu phải có đủ năng lực, kinh nghiệm, có đủ tài liệu thiết kế để tính toán, xác định giá trọn gói và các rủi ro liên quan đến việc xác định giá trọn gói;

- Hợp đồng có thời gian thực hiện dưới 12 tháng hoặc dài hơn nhưng tình hình thị trường có khả năng ổn định về giá.

Giá hợp đồng theo đơn giá cố định:

a) Đơn giá cố định là đơn giá được xác định cho một đơn vị công việc hoặc đơn vị khối lượng cần thực hiện trong hợp đồng xây dựng và không thay đổi trong suốt quá

trình thực hiện hợp đồng xây dựng. Đơn giá cố định được xác định ngay khi ký hợp đồng xây dựng và là một trong những căn cứ để thanh toán công việc hoặc khối lượng xây dựng hoàn thành. Giá trị thanh toán được tính bằng cách nhân khối lượng công việc hoàn thành được xác định với đơn giá cố định ghi trong hợp đồng;

b) Giá hợp đồng theo đơn giá cố định thường được áp dụng trong trường hợp:

- Công trình hoặc gói thầu có các công việc mang tính chất lặp lại, có đủ điều kiện để xác định được các đơn giá cho từng loại công việc cần thực hiện nhưng không lường hết được khối lượng công việc;

- Bên nhận thầu phải có đủ năng lực, kinh nghiệm, có đủ tài liệu thiết kế để xác định các đơn giá và các rủi ro liên quan đến việc xác định mức đơn giá cố định;

- Hợp đồng có thời gian thực hiện dưới 12 tháng hoặc dài hơn nhưng tình hình thị trường có khả năng ổn định về giá.

Giá hợp đồng theo giá điều chỉnh:

a) Giá điều chỉnh là giá tạm tính cho các khối lượng công việc thực hiện trong hợp đồng xây dựng mà tại thời điểm ký hợp đồng xây dựng không đủ điều kiện xác định chính xác về khối lượng công việc xây dựng phải thực hiện, về các yếu tố chi phí để xác định đơn giá hoặc cả hai trường hợp trên.

b) Giá hợp đồng theo giá điều chỉnh thường được áp dụng trong các trường hợp:

- Công trình hoặc gói thầu không thể xác định chính xác về khối lượng, chất lượng và thời gian thực hiện;

- Hợp đồng có thời gian thực hiện trên 12 tháng;

- Các công việc trong hợp đồng chưa có đơn giá.

Giá hợp đồng kết hợp các loại giá:

a) Các bên căn cứ vào các loại công việc theo hợp đồng để thỏa thuận, trong đó có những loại công việc xác định giá theo giá trọn gói, có những loại công việc xác định giá theo đơn giá cố định và có loại công việc xác định giá theo đơn giá điều chỉnh.

b) Hợp đồng theo các loại giá kết hợp thường được áp dụng đối với các công trình hoặc gói thầu có quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp, thời gian thực hiện dài.

4.3.3. Xác định và thỏa thuận giá hợp đồng xây dựng

1. Những căn cứ chủ yếu để xác định giá hợp đồng xây dựng

- Giá trúng thầu, hồ sơ mời thầu của chủ đầu tư, hồ sơ đấu thầu của nhà thầu trúng thầu hoặc văn bản chỉ định thầu.

- Thiết kế kỹ thuật đối với thiết kế 3 bước, thiết kế bản vẽ thi công đối với thiết kế 2 bước và 1 bước, dự toán được duyệt, các chỉ dẫn kỹ thuật.

- Bảng giá vật tư, tiền lương, cước vận tải, các định mức kinh tế - kỹ thuật ... do Nhà nước và các cơ quan có thẩm quyền quy định.

- Điều kiện đảm bảo vật tư, vật liệu cho công trình.

- Những điều kiện khác liên quan đến việc xây dựng công trình cụ thể (địa điểm, giao thông, diện nước...).

- Nội dung và yêu cầu về tiến độ, chất lượng xây dựng của bên giao thầu.

2. Các bộ phận hợp thành giá hợp đồng xây dựng

- Giá trị dự toán xây dựng theo thiết kế kỹ thuật (thiết kế bản vẽ thi công) hoặc giá chuẩn.

- Giá trị dự toán xây lắp hoặc giá chuẩn được tính lại khi:

- + Tính thiếu, tính sai khối lượng xây dựng.

- + Áp dụng các định mức, đơn giá không đúng.

- Những chi phí có liên quan đến điều kiện xây dựng cụ thể của công trình:

- + Thay đổi các giải pháp kết cấu xây dựng, các biện pháp thi công do cơ quan thiết kế lập cho phù hợp với điều kiện thi công cụ thể của công trình, được cơ quan thiết kế và chủ đầu tư chấp nhận.

- + Điều chỉnh chi phí vật liệu theo mức độ đảm bảo được sự cân đối và điều kiện cung ứng cụ thể của công trình.

- Những chi phí không lường trước được trong quá trình thực hiện hợp đồng do điều kiện sản xuất không ổn định và các nguyên nhân khác.

4.3.4. Điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng và thưởng phạt

1. Các trường hợp điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng

Việc điều chỉnh giá hợp đồng phải được ghi rõ trong hợp đồng và được điều chỉnh trong các trường hợp sau:

a) Bổ sung, điều chỉnh khối lượng thực hiện so với hợp đồng:

- Nếu khối lượng công việc phát sinh đã có đơn giá trong hợp đồng thì giá trị phần khối lượng phát sinh được tính theo đơn giá đó;

- Nếu khối lượng công việc phát sinh không có đơn giá ghi trong hợp đồng thì giá trị phát sinh được tính theo đơn giá địa phương nơi xây dựng công trình tại thời điểm phát sinh, nếu không có đơn giá tại địa phương thì hai bên thống nhất xây dựng mức giá mới và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt để áp dụng;

- Nếu khối lượng công việc thay đổi (tăng hoặc giảm) hơn 20% so với khối lượng công việc đã ghi trong hợp đồng thì hai bên có thể thỏa thuận xác định đơn giá mới.

b) Nhà nước thay đổi chính sách: thay đổi tiền lương, thay đổi giá nguyên vật liệu do nhà nước quản lý giá, thay đổi tỷ giá hối đoái đối với phần vốn có sử dụng ngoại tệ hoặc thay đổi các chế độ, chính sách mới làm thay đổi mặt bằng giá đầu tư xây dựng công trình. Trong trường hợp này chỉ được điều chỉnh khi được cấp có thẩm quyền cho phép.

c) Trường hợp bất khả kháng do thiên tai như động đất, bão, lũ, lụt, lốc, sóng thần, lở đất; hoả hoạn; chiến tranh hoặc có nguy cơ xảy ra chiến tranh, ... và các thảm họa khác chưa lường hết được. Khi đó các bên tham gia hợp đồng thương thảo để xác định giá trị hợp đồng điều chỉnh phù hợp với các quy định của pháp luật.

3. Trách nhiệm - quyền hạn của các bên giao nhận thầu xây lắp

Các bên giao nhận thầu xây dựng với đầy đủ trách nhiệm của mình đã cam kết trong hợp đồng kinh tế phải đảm bảo hoàn thành hợp đồng xây dựng đúng thời hạn đã ký kết, đảm bảo chất lượng xây dựng đúng quy định của Nhà nước và của thiết kế công trình; Các bên giao thầu và nhận thầu xây dựng được hưởng tiền thưởng hoặc phải chịu nộp phạt về việc thực hiện tiến độ, chất lượng theo quy định của Nhà nước. Nếu tổ chức nhận thầu có sáng kiến thay đổi thiết kế; thay đổi vật liệu quý, hiếm mà không làm ảnh hưởng đến yêu cầu kỹ thuật xây dựng, chất lượng công trình và tiến độ xây dựng, được cơ quan thiết kế và chủ đầu tư chấp nhận thì trong giá hợp đồng xây lắp được giữ nguyên chi phí đã được xác định trong dự toán do cơ quan thiết kế lập và tổ chức nhận thầu được hưởng toàn bộ số chi phí tiết kiệm được.

Chương 5

PHƯƠNG PHÁP LẬP GIÁ DỰ THẦU QUỐC TẾ ĐỐI VỚI DỰ ÁN ĐẦU TƯ TRỰC TIẾP NƯỚC NGOÀI

Các dự án đầu tư trực tiếp nước ngoài bao gồm: dự án đầu tư 100% vốn nước ngoài, dự án (BOT), xây dựng - vận hành - chuyển giao (Build - Operate - Transfer), dự án (BT) xây dựng - chuyển giao (Build - Transfer), dự án đầu tư liên doanh với nước ngoài.

5.1. MỘT SỐ KHÁI NIỆM

5.1.1. Quy chuẩn xây dựng

Quy chuẩn xây dựng là các văn bản quy định các yêu cầu kỹ thuật tối thiểu bắt buộc phải tuân thủ đối với mọi hoạt động xây dựng và các giải pháp, các tiêu chuẩn xây dựng được sử dụng để đạt được các yêu cầu đó.

Quy chuẩn xây dựng của Việt Nam do Bộ Xây dựng thống nhất ban hành.

5.1.2. Tiêu chuẩn xây dựng

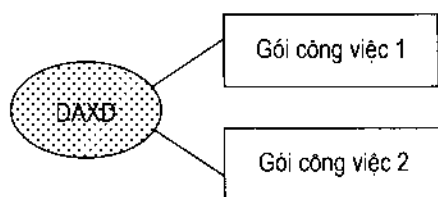
Tiêu chuẩn xây dựng là các tiêu chuẩn kỹ thuật được quy định để thực hiện các công việc: khảo sát, thiết kế, xây lắp, nghiệm thu, đảm bảo chất lượng công trình áp dụng cho từng loại chuyên ngành xây dựng ở Việt Nam do Nhà nước hoặc do các bộ quản lý xây dựng chuyên ngành ban hành.

Trong đấu thầu quốc tế có một số loại tiêu chuẩn bắt buộc phải áp dụng như: Tiêu chuẩn AASHTO (của Hiệp hội các công nhân viên đường bộ quốc gia Mỹ), Tiêu chuẩn về vật liệu ASTM (của Hội thử nghiệm vật liệu Mỹ - America Standard Test Materials) áp dụng cho xây dựng đường bộ; Tiêu chuẩn ISO-9001 (của International Standard Organization) áp dụng cho thiết kế, sản xuất, lắp ráp và phục vụ... Hồ sơ hợp đồng cũng phải theo một mẫu nhất định. Mẫu hồ sơ hợp đồng xây dựng được sử dụng rộng rãi hiện nay là mẫu của FIDIC (Federation Internationale Des Ingenieurs - Conseils).

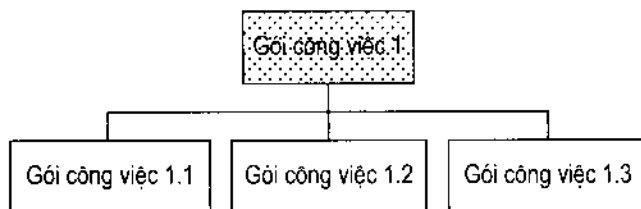
5.1.3. Gói công việc (the work package)

Gói công việc là phạm vi công việc mà nó được kết thúc bằng một sản phẩm có thể chuyển giao. Mỗi gói có thể thay đổi kích thước (quy mô) nhưng phải là một đơn vị có thể đo lường và kiểm tra được đối với công việc cần tiến hành.

Mỗi gói công việc là một trung tâm chi phí (Cost Center) với đầy đủ các thông tin cần thiết về chi phí, thời gian thực hiện và các gói công việc đặc trưng.



Hình 5.1: Mô tả sự phân chia DAXD thành các gói công việc



Hình 5.2: Mô tả sự phân chia gói công việc thành các gói công việc con

Trong xây dựng, khi phải thực hiện hình thức đấu thầu để lựa chọn đối tác thực hiện công việc thì nảy sinh khái niệm "gói thầu".

5.1.4. Gói thầu

Gói thầu là toàn bộ dự án hoặc một phần công việc của dự án được phân chia theo tính chất kỹ thuật hoặc trình tự thực hiện dự án, có quy mô hợp lý và bảo đảm tính đồng bộ của dự án. Trong trường hợp mua sắm, gói thầu có thể là một hoặc một loại đồ dùng, trang thiết bị hoặc phương tiện. Gói thầu được thực hiện theo một hoặc nhiều hợp đồng (khi gói thầu được chia thành nhiều phần).

Gói thầu quy mô nhỏ là gói thầu có giá trị dưới 2 tỷ đồng Việt Nam đối với gói thầu mua sắm hàng hóa hoặc xây lắp.

5.2. PHƯƠNG PHÁP LẬP GIÁ DỰ THẦU THEO THÔNG LỆ QUỐC TẾ

5.2.1. Xác định giá dự thầu dựa vào đơn giá

Đơn giá dự thầu đối với các dự án đầu tư bằng nguồn vốn trong nước được xác định theo công thức tổng quát:

$$G_{DTh} = \sum_{i=1}^n Q_i \times ĐG_i \quad (5-1)$$

Trên cơ sở của công thức tổng quát này, việc xác định đơn giá dự thầu quốc tế cũng được thực hiện tương tự, nhưng cần xem xét phương pháp xác định và nội dung các yếu tố chi phí tạo thành đơn giá cụ thể riêng cho nó.

1. Chi phí vật liệu

Những vấn đề cần chú ý khi xác định chi phí vật liệu để lập giá dự thầu quốc tế:

a) Về khối lượng vật liệu

- Trong cơ chế thị trường, vật liệu có thể được cung ứng theo nhiều cách khác nhau và được tính với giá tại chân công trình (hoặc tại kho của công trường). Nền hao hụt các khâu ngoài công trường đã được nhà cung cấp tính vào giá bán. Các nhà thầu xây dựng khi xác định khối lượng vật liệu để lập giá dự thầu chỉ được kể đến hao hụt khâu thi công. Hao hụt khâu thi công được tính bằng hiện vật và gộp chung vào khối lượng gốc tạo thành định mức chi phí vật liệu.

- Để xác định khối lượng vật liệu có thể sử dụng định mức vật liệu của Việt Nam. Đồng thời phải căn cứ vào thiết kế công trình do bên mời thầu cung cấp, căn cứ vào quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn kỹ thuật, quy phạm trong thiết kế và thi công ...

- Đối với các công việc có yêu cầu phải thực hiện theo tiêu chuẩn kỹ thuật nước ngoài, thì cần điều chỉnh lại cho phù hợp với yêu cầu của khách hàng và tiêu chuẩn quốc tế.

b) Về giá vật liệu

- Đối với vật liệu nhập từ nước ngoài, cần tính đầy đủ các chi phí theo hướng dẫn về tính giá xây dựng.

$$G_{VL} = G_{NVL} + C_{LT} + C_{HT} \quad (5-2)$$

trong đó:

G_{VL} - giá vật liệu tại chân công trình.

G_{NVL} - giá nhập vật liệu tại kho, cảng.

C_{LT} - chi phí lưu thông.

C_{HT} - chi phí tại hiện trường.

- Đối với vật liệu sản xuất trong nước:

+ Những loại vật liệu đạt tiêu chuẩn xuất khẩu (xi măng, gỗ, thép xây dựng...) thì tính với giá "xuất khẩu tại chỗ" hoặc tính với giá tương đương trong khu vực Đông Nam Á (tham khảo tài liệu về giá vật liệu xây dựng một số nước, bảng 5-1).

+ Đối với các vật liệu thông thường như: đá, cát, sỏi, gỗ xây dựng... thì cần tính đủ các yếu tố chi phí, thuế và lãi như giá bán của các cửa hàng kinh doanh vật liệu xây dựng.

Bảng 5-1: Giá vật liệu tại một số nước trong khu vực
(Theo tài liệu quý I năm 1995 - Trích chọn)

TT	Tên vật liệu	Đơn vị	Nơi bán: Giá bán theo tiền địa phương ≈ USD			
			Trung Quốc (Đồng ND tệ) 1USD=5,97	Indonesia (ĐồngRupi) 1USD=2069	Malaysia (Dollar Mal.) 1USD=2,62	Thái Lan (Đồng bát) 1USD=25,48
1	2	3	4	5	6	7
1	Xi măng portland đóng bao 50kg hoặc 40kg	tấn	550 R _{mb} 92,13 USD	135.000R _p 65,25 USD	180 M\$ 70,23 USD	1600 Bt 62,79 USD
2	Thép xây dựng	tấn	3.700 R _{mb} 619,76 USD	807.000 R _p 390,04 USD	1.200.000 M\$ 458,00 USD	11.500 Bt 451,33 \$
3	Gỗ cứng và mềm dùng cho xường mộc	m ³	1.300 R _{mb} 217,75 USD	600.000 R _p 290,00 USD	600 M\$ 229,00 USD	7.000 Bt 274,72 \$
4	Vật liệu thô (cốt liệu) đổ bê tông.	tấn	90 R _{mb} 15,07 USD	25.000 R _p 12,08 USD	43 M\$ 16,41 USD	320 Bt 12,56 USD

1	2	3	4	5	6	7
5	Vật liệu hạt mịn để trộn bê tông.	tấn	50 R _{mb} 8,37 USD	27.000 R _p 13,05 USD	12 M\$ 4,58 USD	230 Bt 9,03 USD
6	Bê tông tươi (1:2:4)	m ³		120.000R _p 58,00 USD	122 M\$ 48,85 USD	1200 Bt 47,09 USD

2. Chi phí nhân công

$$NC = HPLD \times TC \quad (5-3)$$

trong đó:

NC - chi phí nhân công.

HPLD - hao phí lao động (giờ công, ngày công).

TC - tiền công trả theo giờ hoặc theo ngày.

- Hao phí lao động: Có thể sử dụng định mức hao phí lao động trong xây dựng hiện hành của Việt Nam (chủ yếu là định mức lao động của các doanh nghiệp xây dựng quy mô vừa, sản xuất kinh doanh có hiệu quả).

Những việc chưa có định mức lao động, phải lập định mức mới thì cần tham khảo định mức của các nước trong khu vực Đông Nam Á.

- Tiền công: Có thể tham khảo tiền công của một số nước trong khu vực (bảng 5-2). Chú ý rằng năng suất lao động trong xây dựng của nước ta còn thấp so với các nước trong khu vực, tức là số giờ công hao phí để tạo ra một đơn vị sản phẩm còn lớn, nên nếu lấy tiền công (cho 1 giờ công hay cho 1 ngày công) của khu vực để tính chi phí nhân công là không hợp lý, do đó cần điều chỉnh cho phù hợp giữa tiền công với năng suất lao động.

Bảng 5-2: Giá tiền công một số nước trong khu vực
(Theo tài liệu quý I năm 1995)

TT	Tên nước	Đơn vị tiền tệ	Tiền công/1 giờ công tính theo tiền bản địa			Tiền công/1 giờ công tính theo đồng USD			Tỷ suất hối đoái
			Thợ lành nghề	Thợ bạc thấp	Lao động phổ thông	Thợ lành nghề	Thợ bạc thấp	Lao động phổ thông	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1	Trung Quốc	R _{mb}	3,92	2,45	1,96	0,66	0,41	0,33	1USD = 5,97
2	Malaysia	M\$	7,50	5,62	3,50	2,86	2,15	1,33	1USD = 2,62
3	Phillipin	Pesô	170	145	135	6,87	5,86	5,46	1USD = 24,73
4	Singapore	S\$	7,83	7,05	5,96	4,75	4,27	3,61	1USD = 1,65
5	Hàn Quốc	Won	5367	4542	3192	6,76	5,72	4,02	1USD = 794
6	Thái Lan	Bt	39	30	25	1,53	1,18	0,98	1USD = 25,48
7	Việt Nam	Đồng	3750	2500	1875	0,34	0,23	0,17	1USD = 11000

Ghi chú: Để tiện việc so sánh tiền công giữa các nước trong khu vực, tiền công ở Việt Nam cũng lấy theo giá lao động trên thị trường vào quý I năm 1995.

Để góp phần thu hút đầu tư của nước ngoài vào Việt Nam và để các doanh nghiệp xây dựng có thể cạnh tranh được về giá trong đấu thầu quốc tế thì giá tiền công nên lấy theo mức trung bình thấp của ngành xây dựng trong khu vực Đông Nam Á.

Bảng 5-3: Hướng dẫn xác định giá tiền công khi lập giá dự thầu
(Theo tài liệu quý 3-1992)

Loại lao động	Lao động phổ thông	Lao động có tay nghề cao	Đốc công	Kỹ sư
Tiền công trả cho 1 ngày công (USD)	2 - 3	3 - 5	4 - 6	6 - 8
Tiền công trả cho 1 giờ công (USD)	0,25 - 0,375	0,375 - 0,625	0,50 - 0,75	0,75 - 1,00

3. Chi phí sử dụng máy

- Định mức năng suất của máy xây dựng: Có thể sử dụng định mức năng suất của máy trong xây dựng hiện hành của Việt Nam.

- Giá ca máy: có thể xác định theo 2 trường hợp:

+ Trường hợp 1: Đối với các máy đã có trong nước, giá ca máy lấy theo bảng giá ca máy hiện hành tại Việt Nam, nhưng cần điều chỉnh tiền công thợ điều khiển máy cho phù hợp với mặt bằng chung trên thị trường, có thể tạm tính giá ca máy tăng thêm từ (5 - 10)% so với giá ca máy áp dụng tại thời điểm tính toán đối với các dự án đầu tư từ nguồn vốn trong nước.

+ Trường hợp 2: Đối với các loại máy chưa có trong bảng giá ca máy thì phải lập giá ca máy theo quy định của Bộ Xây dựng Việt Nam trên cơ sở giá thực nhập thiết bị tính bằng USD.

4. Trục tiếp phí khác

Lấy theo quy định hiện hành của Bộ Xây dựng là 1,5% của tổng chi phí vật liệu, nhân công và máy thi công.

5. Chi phí chung

Nội dung các khoản mục trong chi phí chung cũng giống như chi phí chung của các dự án dùng vốn trong nước, bao gồm:

- Chi phí quản lý điều hành sản xuất tại công trường của doanh nghiệp xây dựng.
- Chi phí phục vụ công nhân.
- Chi phí phục vụ thi công tại công trường.
- Và một số chi phí khác.

Ngoài ra phải tính đến một số chi phí tăng thêm do tham gia đấu thầu quốc tế, như:

- Chi phí mua sắm hồ sơ đấu thầu.
- Mua giấy bảo lãnh dự thầu.
- Thuê tư vấn xây dựng.
- Mua mẫu hợp đồng xây dựng theo yêu cầu của dự án.
- Mua giấy bảo lãnh thực hiện hợp đồng.
- Mua giấy bảo lãnh khoản tiền tạm ứng trước.
- Mua các loại bảo hiểm theo yêu cầu của dự án (bảo hiểm công trình, bảo hiểm tai nạn cho người lao động...).
- Có thể tính đến rủi ro do trượt thầu:

Các công ty xây dựng loại lớn từng tham gia đấu thầu quốc tế, bằng kinh nghiệm của mình đã xác định được rằng, chi phí cho mỗi lần lập hồ sơ dự thầu khoảng 0,25% tổng giá trị gói thầu. Chi phí này thường được hạch toán vào giá thành các công trình trúng thầu. Do đó cần thống kê số lần trúng thầu (m) và tổng số lần dự thầu (n), xác định tỷ số m/n. Tỷ số m/n phải kể đến trong mỗi lần định giá dự thầu.

Chẳng hạn một doanh nghiệp xây dựng trung bình cứ 10 lần dự thầu thì có 6 lần thắng thầu, vậy chi phí cho mỗi lần lập hồ sơ dự thầu có kể đến rủi ro của các lần trượt thầu là:

$$0,25\% G_{GT} : \frac{m}{n} = 0,25\% G_{GT} : \frac{6}{10} = 0,25\% G_{GT} \times \frac{10}{6} = 0,42\% G_{GT}$$

Có thể rút ra quy tắc là chi phí lập hồ sơ dự thầu có xét đến rủi ro do trượt thầu, bằng mức chi cho một lần lập hồ sơ dự thầu chia cho xác suất (tần suất) thắng thầu của doanh nghiệp mình.

- Chi phí dự phòng (trong giá dự thầu): đối với các dự án xây dựng có tài liệu khảo sát chưa đủ độ tin cậy, mà phải thực hiện đấu thầu trọn gói (giá thanh toán đúng bằng giá trúng thầu) thì cần đưa khoản chi phí này vào đơn giá dự thầu, để thuận tiện trong thanh toán người ta gộp khoản này vào mục chi phí chung.

6. Thuế giá trị gia tăng (VAT)

Thuế VAT là loại thuế gián thu, nhà thầu nộp thay cho Chủ đầu tư. Thực hiện theo quy định hiện hành của Nhà nước đối với hoạt động sản xuất - kinh doanh xây dựng. Áp dụng thuế VAT nhằm tránh đánh thuế 2 lần gây thiệt hại cho Chủ đầu tư. Khi quyết toán thuế trong xây dựng, các doanh nghiệp xây dựng chỉ phải thực hiện nghĩa vụ đối với các loại vật tư chưa nộp thuế trong khâu lưu thông, và phần giá trị nhà thầu vừa sáng tạo ra (giá trị gia tăng).

7. Lãi được tính trước vào giá xây dựng

Theo các quy định hiện hành về thuế và lãi của Bộ Xây dựng, lãi được phép tính trước vào giá dự thầu công trình. Khi doanh nghiệp xây dựng thực hiện hợp đồng theo phương thức chỉ định thầu, giá trị công trình được xác định bằng mức giá trần (giá trị dự toán được duyệt) thì lãi dự kiến của nhà thầu ở mức tối đa, nghĩa là khoảng từ $(5,5 \div 6)\%$ so với chi phí trực tiếp và chi phí chung (tùy theo từng loại công trình).

Do đó khi thực hiện đấu thầu xây lắp tùy tình hình cạnh tranh trên thị trường xây dựng, nhà thầu xây dựng có thể định mức lãi phù hợp.

5.2.2. Xác định giá dự thầu theo phương pháp thống kê nguồn lực

Lập giá dự thầu bằng cách sử dụng chi phí hoặc giá đơn vị đã được nhà thầu tính toán trên cơ sở số liệu thống kê của từng loại hoặc nhóm công trình, hạng mục công trình thông dụng là đã đảm bảo độ tin cậy và tính chính xác cần thiết. Nhưng đối với các dự án có đặc điểm riêng biệt, yêu cầu công nghệ thi công đặc biệt, hoặc đối với những công việc mới chưa có trong đơn giá dự thầu lập sẵn. Trong trường hợp này, đơn giá dự thầu được lập bằng cách dùng phương pháp "thống kê các nguồn lực".

- Trình tự xác định chi phí của phương pháp "thống kê các nguồn lực" như sau:
- + Phân chia công việc (có thể là công việc trọn gói) thành các bộ phận cấu thành.
- + Ấn định một nhóm nguồn lực đặc trưng cho từng bộ phận.
- Mức chi phí từng nguồn lực (vật liệu, nhân công, máy thi công) tính bằng tiền được xác định theo 2 cách:

Cách 1: Sử dụng các tài liệu thống kê của nhiều nguồn thông tin.

Cách 2: Căn cứ vào giải pháp thiết kế công trình và biện pháp thi công để xác định trực tiếp.

Sau khi xác định số lượng cần thiết của các nguồn lực để thực hiện các công việc, căn cứ vào giá cả các nguồn lực trên thị trường, chi phí đơn vị cho công việc được xác định như sau:

$$P_i = \frac{\sum_{i=1}^n \frac{C_i}{N_{cai}}}{\frac{Q}{N_{cai}}} \quad (5-4)$$

trong đó:

P_i - đơn giá của nguồn lực thứ i .

C_i - chi phí của nguồn lực thứ i .

Q - khối lượng công tác được áp dụng phương pháp phân tích nguồn lực.

N_{cai} - số ca làm việc (1 ca = 8 giờ) được khảo sát.

Ví dụ: Dùng phương pháp phân tích nguồn lực để xác định chi phí trực tiếp cho 1m công tác ép cọc.

Biết rằng để ép 4240 m cọc (20×20) cm, dài 20 m; nhà thầu cần chi các khoản:

- Mua cọc bê tông cốt thép đúc sẵn từ nhà máy và vận chuyển về đến hiện trường giá 62.000 đ/m.

- Thuê máy thi công 1 ngày làm 2 ca:

+ Máy ép cọc: 950.000 đ/ca.

+ Cần trục phục vụ cầu lắp: 520.000 đ/ca.

+ Máy hàn: 135.000 đ/ca.

+ Chi phí vận chuyển máy đến công trường: 3.450.000 đ.

- 2 công nhân xây lắp làm nhiệm vụ điều chỉnh đầu cọc và ghi chép số liệu, trả 32.000 đ/công.

- Chọn thời gian để khảo sát và tính toán chi phí các nguồn lực là 1 tuần (6 ngày × 2 ca = 12 ca). Khối lượng cọc ép được trong 1 tuần là 1413 m/tuần.

Giải: Căn cứ các số liệu trên, chi phí các nguồn lực được xác định như sau:

- Chi phí nguồn lực 1:

Tiền mua cọc: $1413 \text{ m} \times 62.000 \text{ đ/m} = 87.606.000 \text{ đ}$

- Chi phí nguồn lực 2:

Chi phí nhân công: $32.000 \text{ đ/người ca} \times 12 \text{ ca} \times 2 \text{ người} = 768.000 \text{ đ}$

- Chi phí nguồn lực 3: Chi phí máy thi công:

+ Thuê máy ép cọc: $950.000 \text{ đ/ca} \times 12 \text{ ca} = 11.400.000 \text{ đ}$

+ Cần trục phục vụ cầu lắp: $520.000 \text{ đ/ca} \times 12 \text{ ca} = 6.200.000 \text{ đ}$

+ Máy hàn: $135.000 \text{ đ/ca} \times 12 \text{ ca} = 1.620.000 \text{ đ}$

+ Chi phí vận chuyển máy phân bố cho 3 tuần:

$$3.450.000 : 3 = 1.150.000 \text{ đ}$$

Cộng chi phí máy thi công: $M = 20.370.000 \text{ đ}$

- Chi phí trực tiếp (T) tính cho 1m cọc:

$$T = \frac{87.606.000 + 768.000 + 20.370.000}{1413} = 76.960 \text{ đ/m}$$

- Chi phí chung (C) của công trình khi tham gia đấu thầu quốc tế có thể lấy:

$$C = 10\%T = 0,1 \times 76.960 = 7.696 \text{ đ/m}$$

- Lãi do nhà thầu tự xác định: Giả sử lãi kế hoạch của nhà thầu là 4% giá thành, tức:

$$L_{KH} = 0,04(T + C) = 0,04(76.960 + 7.696) = 3.386,24 \text{ đ/m}$$

- Thuế VAT: Theo quy định hiện hành lấy bằng 10% giá thành:

$$VAT = 0,1(T + C) = 0,1(76.960 + 7.696) = 8.465,6 \text{ đ/m}$$

- Giá dự thầu toàn bộ cho 1 m công tác ép cọc:

$$g_{DT} = T + C + L_{KH} + VAT$$

$$76.960 + 7.696 + 3.386,24 + 8.465,6 = 96.507,84 \text{ đ/m}$$

- Giá dự thầu toàn bộ cho công tác ép cọc bao gồm 4240 m cọc:

$$G_{DT} = g_{DT} \times Q = 96.507,84 \times 4240 = 409.193.241,60 \text{ đ}$$

5.2.3. Phương pháp lập giá dự thầu cho công việc trọn gói (gói công việc)

Phương pháp lập giá dự thầu cho gói công việc có thể xem như là sự mở rộng của phương pháp thống kê các nguồn lực. Đối với công tác xây dựng, các yếu tố chi phí chiếm phần lớn trong toàn bộ giá trị của dự án nên phương pháp thống kê các nguồn lực và xác định chi phí cho từng gói công việc là phù hợp.

1. Điều kiện áp dụng và nội dung công việc

Cần phải căn cứ vào các văn bản pháp quy về quản lý xây dựng của cấp có thẩm quyền quy định đối tượng áp dụng và nội dung, trình tự thực hiện phương pháp lập dự toán theo gói công việc. Bộ Xây dựng chủ trì cùng các cơ quan quản lý nhà nước liên quan có trách nhiệm quản lý thống nhất về giá xây dựng. Trong đấu thầu quốc tế đối với các dự án xây dựng, theo thông lệ chung, người ta áp dụng cách định giá này. Nội dung và các bước lập dự toán (hoặc định giá dự thầu) theo phương pháp này bao gồm các bước:

- *Bước 1:* Phân tích dự án thành các trung tâm chi phí. Dự án có bao nhiêu trung tâm chi phí thì có bấy nhiêu gói công việc. Lập danh mục các gói công việc của một dự án.

- *Bước 2:* Tính khối lượng công việc của từng bộ phận, xác định nhu cầu chi phí các nguồn lực có xét đến điều kiện cụ thể của dự án.

- *Bước 3:* Với khối lượng đã được xác định ở bước 2, tính giá xây dựng dựa vào các thông tin sau:

+ Có thể sử dụng chỉ tiêu khái toán về chi phí các nguồn lực và giá của các gói công việc chuẩn.

+ Giá cả về nhà, đất trên thị trường và quy định của Nhà nước cho từng loại nhà, đất.

+ Bảng giá xây dựng của các doanh nghiệp có uy tín được Nhà nước giao nhiệm vụ nghiên cứu và công bố các thông tin về giá xây dựng.

Ở bước này, người lập giá xây dựng ngoài việc phải dựa vào các thông tin trên còn cần phải căn cứ vào điều kiện cụ thể của địa điểm xây dựng, của thị trường và các điều kiện khác tác động làm thay đổi; từ đó tìm ra hệ số điều chỉnh nhằm đảm bảo được hiệu quả tài chính cần thiết cho từng gói công việc.

- *Bước 4:* Tính giá cho mỗi gói công việc bằng cách nhân với số lượng cần thiết về các nguồn lực với giá đơn vị. Lập bảng tổng kết giá cho các gói công việc.

Xem ví dụ bảng tính đơn giá dự thầu (bảng 5-4) và tổng hợp giá trọn gói (bảng 5-5) cho 1 gói công việc:

Ví dụ: Tính giá trọn gói cho gói công việc "Nền, đất".

Bảng 5-4: Tính đơn giá dự thầu
Giá trọn gói cho gói công việc "Nền, đất"

TT	Nội dung công việc	Đơn vị	Nội dung chi phí (1000 đ)						Đơn giá
			VL	NC	MTC	CPC	L	CP _K	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1	Mua, vận chuyển, lắp đất bằng máy	100 m ³	2.684	16,18	225,07	11,35	264,35	96,05	3.297,63
2	Mua, vận chuyển, lắp đất bằng thủ công	100 m ³	2.684	620,9	-	316,66	325,94	59,21	4.006,71
3	Đắp đất hố móng bằng sới sạn	m ³	5,0	0,12	14,97	0,08	1,81	0,66	22,64
4	Đắp cát đen	m ³	20,89	5,83	-	3,94	2,76	1,00	34,43
5	Đắp đất sét	m ³	46,8	8,02	-	5,42	1,97	67,63	67,63
6	Đào phá đá bằng thủ công, sâu < 1m	m ³	-	21,46	-	14,49	3,24	0,59	39,77
7	Rải đá dăm lót móng	m ²	5,4	1,52	-	1,03	0,71	0,26	8,92
8	Bóc xúc đất đá đổ lên phương tiện	m ³	-	4,35	-	2,4	0,66	0,12	8,07
9	Vận chuyển sắt thép ngoài cự ly 30 m	T	-	8,88	-	5,99	1,34	0,25	16,47
10	Vận chuyển đất đá cự ly bình quân 2 km	m ³	-	-	4,7	-	0,42	0,15	5,28
11	Khoan lỗ bê tông đặt chân bắt dây sét	lỗ	29,2	35,04	2,97	23,65	8,18	1,49	100,53
12	Khoan lỗ đặt cọc tiếp địa vào đá	m	36,79	7,25	17,68	4,89	5,99	1,09	73,70

Bảng 5-5: Tổng hợp giá trọn gói cho gói công việc "Nền, đất"*Đơn vị tính: 1000 đồng*

TT	Nội dung công việc	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Mua, vận chuyển, lấp đất bằng máy	100 m ³	9	3.297,63	29.678,67
2	Mua, vận chuyển, lấp đất bằng thủ công	100 m ³	2	4.006,71	8.013,42
3	Đắp đất hố móng bằng sào sạ	m ³	150	22,64	3.396,00
4	Đắp cát đen	m ³	300	34,43	10.329,00
5	Đắp đất sét	m ³	50	67,63	3.381,50
6	Đào phá đá bằng thủ công, sâu < 1 m	m ³	20	39,77	795,40
7	Rải đá dăm lót móng	m ²	150	8,92	1.338,00
8	Bốc xúc đất đá đổ lên phương tiện	m ³	1000	8,07	8.070,00
9	Vận chuyển sắt thép ngoài cự ly 30 m	T	30	16,47	494,10
10	Vận chuyển đất đá cự ly bình quân 2 km	m ³	1000	5,28	5.280,00
11	Khoan lỗ bê tông đặt chân bệ dây sét	lỗ	60	100,53	6.031,80
12	Khoan lỗ đặt cọc tiếp địa vào đá	m	25	73,70	1.842,50
Cộng: 78.650,39					
Hay giá trọn gói: 78.650.390 đồng					

2. Kiểm tra việc định giá và thẩm tra thẩm định các chi phí

a) Đối với các nhà thầu: cần kiểm tra lại việc tính toán theo các yêu cầu sau:

- Tiến hành tính toán theo khuôn khổ các hướng dẫn chi phí đã được cung cấp. Đối chiếu với các bản vẽ chi tiết để kiểm tra tất cả các vật liệu yêu cầu cho mỗi gói công việc trọn gói. Điều này đòi hỏi người lập giá phải am hiểu về các công nghệ có liên quan.

- So sánh các chi phí tính toán thực tế của nhà thầu với danh mục kiểm tra để phát hiện khối lượng và chi phí tính "thừa, thiếu".

- Các số liệu tính toán cần phải chính xác: chi phí vật liệu cấu thành sản phẩm phải ghi riêng, phần vật liệu hao hụt tính sau đó và cũng phải ghi thành mục riêng. Cuối cùng tổng hợp kết quả thành bảng cho từng công việc trọn gói.

b) Đối với các cơ quan thẩm tra, thẩm định giá xây dựng

Công cụ để kiểm tra đối chiếu là bảng danh mục chuẩn (và các bộ phận cấu thành của nó) của gói công việc cho từng loại dự án.

- Đối chiếu danh mục các gói công việc chuẩn của một loại dự án, xem gói công việc nào có trong giá dự thầu (hoặc mời thầu) cần kiểm tra.

- Đối chiếu, kiểm tra từng khoản mục chi phí trong từng gói công việc xem có thực hiện đúng yêu cầu đã đề ra không.

Tóm lại:

Lập giá dự thầu quốc tế theo phương pháp "lập giá dự thầu cho công việc trọn gói" đảm bảo tính chính xác, không bỏ sót công việc hoặc chi phí vì đã có hướng dẫn các khoản mục cho từng gói công việc hoặc bảng danh mục chuẩn các gói công việc và chi phí trần của nó. Điều này tạo thuận lợi và tránh những sai sót không đáng có đối với các nhà thầu chưa quen với việc đấu thầu quốc tế.

Công tác thẩm tra, thẩm định nhanh chóng và đảm bảo độ tin cậy mong muốn.

Ở Việt Nam muốn áp dụng phương pháp này cho các dự án xây dựng thì trước hết phải được Nhà nước cho phép và khuyến khích áp dụng. Sau đó là các quy định và hướng dẫn cụ thể về việc lập danh mục các gói công việc chuẩn cho từng loại dự án và phải có đủ thông tin cần thiết được lưu giữ ở Ngân hàng dữ liệu quốc gia phục vụ cho việc quản lý đầu tư và xây dựng.

Chương 6

TẠM ỨNG, THANH TOÁN, QUYẾT TOÁN VỐN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

6.1. TẠM ỨNG VỐN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

Việc tạm ứng vốn được thực hiện ngay sau khi hợp đồng xây dựng có hiệu lực (trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác) và được quy định như sau:

1. Đối với hợp đồng tư vấn: mức vốn tạm ứng tối thiểu là 25% giá trị hợp đồng bố trí cho công việc phải thuê tư vấn. Đối với các hợp đồng tư vấn do các tổ chức tư vấn nước ngoài thực hiện, việc tạm ứng vốn theo thông lệ quốc tế.

2. Đối với gói thầu thi công xây dựng:

- Gói thầu có giá trị từ 50 tỷ trở lên: mức tạm ứng vốn bằng 10% giá trị hợp đồng.
- Gói thầu có giá trị từ 10 tỷ đến dưới 50 tỷ: mức tạm ứng vốn bằng 15% giá trị hợp đồng.
- Gói thầu có giá trị dưới 10 tỷ: mức tạm ứng vốn bằng 20% giá trị hợp đồng.

3. Đối với hợp đồng mua sắm thiết bị: tùy theo giá trị của gói thầu, mức tạm ứng vốn do 2 bên thỏa thuận nhưng không nhỏ hơn 10% giá trị gói thầu. Đối với một số cấu kiện, bán thành phẩm trong xây dựng có giá trị lớn, phải được sản xuất trước để đảm bảo tiến độ thi công xây dựng và một số loại vật tư đặc chủng, vật tư phải dự trữ theo mùa được tạm ứng vốn. Mức tạm ứng vốn theo nhu cầu cần thiết của việc sản xuất, nhập khẩu và dự trữ các loại vật tư nói trên.

4. Đối với các gói thầu hay dự án thực hiện theo hợp đồng EPC: việc tạm ứng để mua sắm thiết bị được căn cứ vào tiến độ cung ứng trong hợp đồng. Các công việc khác, mức tạm ứng vốn bằng 15% giá trị của phần việc được ghi trong hợp đồng. Hợp đồng EPC là hợp đồng thực hiện toàn bộ các công việc:

Thiết kế + Cung ứng VTTB + Tổ chức xây dựng công trình

5. Đối với công việc giải phóng mặt bằng: thực hiện theo kế hoạch giải phóng mặt bằng.
6. Đối với gói thầu sử dụng vốn ngân sách Nhà nước: mức tạm ứng vốn không vượt quá kế hoạch vốn hàng năm của gói thầu.
7. Việc thu hồi vốn tạm ứng bắt đầu khi gói thầu được thanh toán khối lượng hoàn thành đạt từ 20% đến 30% giá trị hợp đồng. Vốn tạm ứng được thu hồi dần vào từng thời

kỳ thanh toán khối lượng hoàn thành và được thu hồi hết khi gói thầu được thanh toán khối lượng hoàn thành đạt 80% giá trị hợp đồng. Đối với các công việc giải phóng mặt bằng, việc thu hồi vốn tạm ứng kết thúc sau khi đã thực hiện xong việc giải phóng mặt bằng.

6.2. THANH TOÁN VỐN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

6.2.1. Nguyên tắc chung

Việc thanh toán vốn đầu tư cho các công việc, nhóm công việc, hoặc toàn bộ công việc lập dự án, khảo sát, thiết kế, thi công xây dựng, giám sát và các hoạt động xây dựng khác phải căn cứ theo giá trị khối lượng thực tế hoàn thành và nội dung phương thức thanh toán trong hợp đồng đã ký kết.

Đối với các dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước, trong năm kết thúc xây dựng hoặc năm đưa công trình vào sử dụng thì chủ đầu tư phải thanh toán toàn bộ cho nhà thầu giá trị công việc hoàn thành trừ khoản tiền giữ lại theo quy định để bảo hành công trình.

6.2.2. Phương thức thanh toán

Thanh toán vốn đầu tư xây dựng công trình được thực hiện trên cơ sở nội dung, phương thức thanh toán trong hợp đồng đã ký kết và khối lượng thực hiện. Tùy theo thời gian thực hiện hợp đồng, tính chất hợp đồng, các bên tham gia thỏa thuận áp dụng một hoặc kết hợp các phương thức thanh toán sau:

1. Thanh toán theo giá trọn gói (giá khoán gọn): Bên giao thầu thanh toán cho nhà thầu theo giá khoán gọn trong hợp đồng, áp dụng cho gói thầu xác định rõ về khối lượng, chất lượng và thời gian thực hiện. Trường hợp có phát sinh ngoài hợp đồng nhưng không do nhà thầu gây ra được người ra quyết định đầu tư xem xét, giải quyết theo các điều khoản quy định trong hợp đồng ký kết.

Số lần thanh toán có thể theo giai đoạn, theo phần công việc hoàn thành hoặc thanh toán một lần khi hoàn thành toàn bộ hợp đồng.

2. Thanh toán theo đơn giá cố định:

- Bên giao thầu thanh toán cho nhà thầu các công việc hoàn thành theo đơn giá xác định trước trong hợp đồng. Giá trị được thanh toán xác định bằng cách nhân khối lượng hoàn thành thực tế với đơn giá xác định trước trong hợp đồng.

- Trường hợp khối lượng công việc phát sinh lớn hơn 20% khối lượng ban đầu trong hợp đồng thì đơn giá phân khối lượng phát sinh có thể được phép thỏa thuận lại, nhưng không được phép vượt quá đơn giá cố định ghi trong hợp đồng.

- Trường hợp khối lượng công việc phát sinh không có đơn giá ghi trong hợp đồng thì giá trị phát sinh được tính theo đơn giá địa phương nơi công trình xây dựng tại thời điểm

phát sinh, nếu không có đơn giá tại địa phương hai bên thống nhất xây dựng mức giá mới và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt áp dụng.

3. Thanh toán theo giá điều chỉnh: áp dụng cho các gói thầu mà tại thời điểm ký hợp đồng không đủ điều kiện xác định chính xác về số lượng, khối lượng hoặc có biến động lớn về giá cả do Nhà nước thay đổi hay Nhà nước điều chỉnh, bổ sung các cơ chế, chính sách và hợp đồng có thời gian thực hiện trên 12 tháng.

4. Về thời hạn thanh toán:

- Trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhà thầu nộp hồ sơ thanh toán hợp lệ cho chủ đầu tư. Chủ đầu tư phải thanh toán cho nhà thầu.

- Đối với dự án sử dụng vốn NSNN thì trong thời hạn 3 ngày làm việc với chủ đầu tư và 7 ngày làm việc với cơ quan cấp phát, thì chủ đầu tư phải có trách nhiệm thanh toán cho nhà thầu.

5. Chủ đầu tư phải trả khoản lãi theo lãi suất ngân hàng do các bên thỏa thuận ghi trong hợp đồng cho nhà thầu đối với khối lượng công việc hoàn thành mà Chủ đầu tư chậm thanh toán. Cơ quan cấp phát cho vay vốn chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại việc thanh toán chậm do mình gây ra.

6.2.3. Tiêu chuẩn, điều kiện để khối lượng XDCB (sử dụng vốn NSNN) thực hiện được thanh toán

1. Thanh toán khối lượng xây lắp hoàn thành

a) Khối lượng xây lắp hoàn thành theo hình thức chỉ định thầu hoặc hình thức tự thực hiện dự án được thanh toán là giá trị khối lượng thực hiện được nghiệm thu theo giai đoạn hoặc được nghiệm thu hàng tháng theo hợp đồng đã ký kết và có đủ các điều kiện sau:

- Khối lượng nghiệm thu phải đúng thiết kế bản vẽ thi công (hoặc thiết kế kỹ thuật thi công) được duyệt và có trong kế hoạch đầu tư năm được giao.

- Có dự toán chi tiết được duyệt theo đúng quy định hiện hành về định mức đơn giá của nhà nước.

b) Khối lượng xây lắp hoàn thành theo hình thức đấu thầu hoặc theo hợp đồng EPC được thanh toán là khối lượng thực hiện đã được nghiệm thu theo tiến độ trong hợp đồng như sau:

- Đối với hợp đồng trọn gói và hợp đồng EPC mà trong hợp đồng không quy định thêm các điều kiện thanh toán thì khối lượng nghiệm thu theo tiến độ là khối lượng có trong hợp đồng đã ký được tính theo đơn giá trúng thầu có trong kế hoạch đầu tư năm được giao.

- Đối với hợp đồng điều chỉnh giá, hợp đồng EPC mà trong hợp đồng có quy định cụ thể về điều kiện, thời hạn, phạm vi các công việc hạng mục được điều chỉnh và công thức điều chỉnh thì khối lượng nghiệm thu thanh toán là khối lượng và giá trị nghiệm thu trong hợp đồng đã ký, có trong kế hoạch đầu tư năm được giao.

- Trường hợp khối lượng phát sinh tăng hoặc giảm so với khối lượng trong hợp đồng thì khối lượng nghiệm thu thanh toán là khối lượng phải phù hợp với các điều kiện cụ thể quy định trong hợp đồng, được tính theo đơn giá trúng thầu và không vượt giá trị hợp đồng và có trong kế hoạch đầu tư năm được giao.

Trên cơ sở khối lượng đã nghiệm thu, chủ đầu tư và nhà thầu xác định tiến độ thực hiện theo hợp đồng để đề nghị thanh toán.

c) Khi có khối lượng hoàn thành được nghiệm thu, chủ đầu tư lập hồ sơ đề nghị thanh toán gửi Kho bạc nhà nước, bao gồm:

- Biên bản nghiệm thu khối lượng xây lắp hoàn thành kèm theo bản tính giá trị khối lượng được nghiệm thu;

- Phiếu giá thanh toán;

- Giấy đề nghị thanh toán tạm ứng vốn đầu tư (nếu có);

- Chứng từ rút vốn đầu tư.

Đối với khối lượng xây lắp hoàn thành theo hình thức đấu thầu, kho bạc nhà nước căn cứ vào tiến độ thực hiện do chủ đầu tư và nhà thầu xác định trên cơ sở hợp đồng và khối lượng nghiệm thu để thanh toán. Chủ đầu tư và nhà thầu chịu trách nhiệm trước pháp luật về chất lượng và tiến độ thực hiện.

d) Những khối lượng phát sinh vượt hoặc ngoài hợp đồng phải có văn bản phê duyệt (nếu khối lượng phát sinh được đấu thầu) hoặc dự toán bổ sung được duyệt (nếu khối lượng phát sinh được chỉ định thầu) của cấp có thẩm quyền.

2. Thanh toán khối lượng thiết bị hoàn thành

a) Khối lượng thiết bị hoàn thành được thanh toán là khối lượng thiết bị có đủ các điều kiện sau:

- Danh mục thiết bị phải phù hợp với quyết định đầu tư và có trong kế hoạch đầu tư được giao;

- Có trong hợp đồng kinh tế giữa chủ đầu tư và nhà thầu;

- Đã được chủ đầu tư nhập kho (đối với thiết bị không cần lắp) hoặc đã lắp đặt xong và đã được nghiệm thu (đối với thiết bị cần lắp đặt).

b) Khi có khối lượng hoàn thành được nghiệm thu, chủ đầu tư lập hồ sơ đề nghị thanh toán gửi kho bạc nhà nước, bao gồm:

- Hoá đơn kiểm phiếu xuất kho (đối với thiết bị mua trong nước);

- Bộ chứng từ nhập khẩu (đối với thiết bị nhập khẩu);

- Biên bản nghiệm thu thiết bị chạy thử tổng hợp đối với thiết bị cần lắp; Phiếu nhập kho (nếu là doanh nghiệp), biên bản nghiệm thu (nếu là đơn vị hành chính sự nghiệp) đối với thiết bị không cần lắp.

- Các chứng từ vận chuyển, bảo hiểm, thuế, phí lưu kho (trường hợp chưa được tính trong giá thiết bị);

- Bảng kê thanh toán hoặc phiếu giá thanh toán;

- Giấy đề nghị thanh toán tạm ứng vốn đầu tư (nếu có);

- Chứng từ rút vốn đầu tư.

3. Thanh toán khối lượng công tác tư vấn hoàn thành

a) Khối lượng công tác tư vấn hoàn thành được thanh toán là khối lượng thực hiện được nghiệm thu có trong hợp đồng kinh tế và kế hoạch đầu tư năm được giao.

b) Khi có khối lượng hoàn thành được nghiệm thu, chủ đầu tư lập hồ sơ đề nghị thanh toán gửi kho bạc nhà nước, bao gồm:

- Biên bản nghiệm thu khối lượng công việc tư vấn hoàn thành;

- Phiếu giá hoặc bảng kê thanh toán;

- Giấy đề nghị thanh toán tạm ứng vốn đầu tư (nếu có);

- Chứng từ rút vốn đầu tư.

4. Thanh toán khối lượng hoàn thành khác

Ngoài các công việc đã thuê tư vấn, các loại công việc khác được thanh toán khi đã có đủ các căn cứ chứng minh công việc đã được thực hiện như sau:

- Đối với lệ phí cấp đất xây dựng, thuế chuyển quyền sử dụng đất phải có hoá đơn, chứng từ hợp lệ của cơ quan thu tiền.

- Đối với chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng phải có bản xác nhận khối lượng đền bù đã thực hiện, hợp đồng kinh tế và biên bản bàn giao nhà (trường hợp mua nhà phục vụ di dân giải phóng mặt bằng).

- Đối với công tác đền bù, giải phóng mặt bằng phải xây dựng các công trình (bao gồm cả xây dựng nhà di dân giải phóng mặt bằng): được tạm ứng, thanh toán như đối với các dự án hoặc gói thầu xây lắp.

- Đối với chi phí phá dỡ vật kiến trúc và thu dọn mặt bằng xây dựng phải có dự toán được duyệt, hợp đồng, biên bản nghiệm thu.

- Đối với chi phí bộ máy quản lý dự án phải có kế hoạch tiền mặt, bảng kê các chi phí, các chứng từ liên quan.

- Các chi phí khởi công, nghiệm thu, chạy thử, khánh thành phải có dự toán được duyệt và bảng kê chi phí.

- Các chi phí chuyên gia, đào tạo công nhân kỹ thuật và cán bộ quản lý sản xuất phải có hợp đồng kinh tế, dự toán chi phí được duyệt.

- Đối với chi phí bảo hiểm công trình phải có hợp đồng bảo hiểm.

- Đối với các chi phí trong công tác quy hoạch, chuẩn bị đầu tư, chuẩn bị thực hiện dự án phải có dự toán được duyệt, hợp đồng kinh tế, biên bản nghiệm thu khối lượng công việc

hoặc báo cáo kết quả công việc hoàn thành. Riêng công tác quy hoạch phải có nhiệm vụ dự án quy hoạch được duyệt.

5. Hình thức thanh toán: Căn cứ hồ sơ đề nghị thanh toán do chủ đầu tư gửi đến, kho bạc nhà nước kiểm soát, cấp vốn cho chủ đầu tư đồng thời thay mặt chủ đầu tư thanh toán trực tiếp cho các nhà thầu, thu hồi vốn tạm ứng theo đúng quy định.

6. Hàng năm kho bạc nhà nước chuyển vào tài khoản tạm giữ chờ quyết toán 5% kế hoạch thanh toán vốn đầu tư của dự án. Số vốn tạm giữ này được thông báo dư sau khi cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quyết toán nhận được báo cáo quyết toán đầu tư và được thanh toán sau khi quyết toán của dự án, tiểu dự án, dự án thành phần, hạng mục dự án hoàn thành đã được phê duyệt theo quy định.

7. Số vốn thanh toán cho từng công việc, hạng mục công trình không được vượt dự toán hoặc giá trúng thầu; tổng số vốn thanh toán cho dự án không được vượt tổng dự toán và tổng mức đầu tư đã được phê duyệt.

Số vốn thanh toán cho dự án trong năm (bao gồm cả tạm ứng và thanh toán khối lượng hoàn thành) nhiều nhất không vượt kế hoạch vốn cả năm đã được thông báo cho dự án.

6.3. QUYẾT TOÁN VỐN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

6.3.1. Các quy định chung

1. Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình ngay sau khi công trình hoàn thành đưa vào khai thác sử dụng theo yêu cầu của người quyết định đầu tư.

2. Vốn đầu tư được quyết toán là toàn bộ chi phí hợp pháp đã thực hiện trong quá trình đầu tư để đưa dự án vào khai thác sử dụng. Chi phí hợp pháp là chi phí được thực hiện đúng với thiết kế, dự toán được phê duyệt, bảo đảm đúng định mức, đơn giá, chế độ tài chính, kế toán, hợp đồng kinh tế đã ký kết và các quy định khác của nhà nước có liên quan. Đối với các dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước thì vốn đầu tư được quyết toán phải nằm trong giới hạn tổng mức đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3. Người quyết định đầu tư là người có thẩm quyền phê duyệt quyết toán vốn đầu tư dự án hoàn thành. Riêng các dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư thì Bộ trưởng Bộ Tài chính phê duyệt quyết toán.

4. Người có thẩm quyền phê duyệt quyết toán vốn đầu tư sử dụng đơn vị chức năng thuộc quyền quản lý để trực tiếp thẩm tra quyết toán vốn đầu tư dự án hoàn thành hoặc kiểm tra lại đối với các dự án thuê kiểm toán vốn đầu tư trước khi phê duyệt và chịu trách nhiệm trước pháp luật về quyết định của mình.

5. Chủ đầu tư có trách nhiệm lập hồ sơ quyết toán vốn đầu tư dự án hoàn thành để trình người có thẩm quyền phê duyệt chậm nhất là:

- 12 tháng đối với các dự án quan trọng quốc gia, dự án nhóm A,

- 9 tháng đối với các dự án nhóm B,
- 6 tháng đối với các dự án nhóm C,

kể từ khi công trình hoàn thành, đưa vào khai thác, sử dụng.

6. Bộ Tài chính chịu trách nhiệm trước Chính phủ thực hiện thống nhất quản lý nhà nước về quyết toán vốn đầu tư, hướng dẫn chi tiết về quyết toán vốn đầu tư các dự án hoàn thành, kiểm tra công tác quyết toán vốn đầu tư; định kỳ hay đột xuất thẩm định lại các quyết toán vốn đầu tư đối với các dự án nhóm A sử dụng vốn ngân sách nhà nước.

7. Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp quy đổi chi phí đầu tư xây dựng đã thực hiện về mặt bằng giá tại thời điểm bàn giao đưa công trình của dự án vào khai thác, sử dụng làm căn cứ lập hồ sơ quyết toán vốn đầu tư, xác định giá trị tài sản cố định và tài sản lưu động bàn giao cho sản xuất kinh doanh.

6.3.2. Phạm vi đối tượng

1. Tất cả các công trình đầu tư xây dựng thuộc khu vực Nhà nước không phân biệt quy mô, hình thức xây dựng, nguồn vốn đầu tư, khi hoàn thành chủ đầu tư có trách nhiệm quyết toán toàn bộ vốn đầu tư với cơ quan chủ quản và cơ quan cấp (cho vay) vốn.

2. Nếu công trình được đầu tư từ nhiều nguồn vốn khác nhau thì trong báo cáo quyết toán phải phân tích rõ theo cơ cấu nguồn vốn.

3. Các dự án đầu tư nhiều năm, khi báo cáo quyết toán chủ đầu tư phải quy đổi vốn đầu tư đã thực hiện về mặt bằng giá tại thời điểm bàn giao đưa dự án vào vận hành để xác định giá trị tài sản cố định bàn giao theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng.

6.3.3. Các căn cứ để lập quyết toán công trình

1. Hồ sơ hoàn công.

2. Các biên bản nghiệm thu, bàn giao từng phần, từng loại công tác có chữ ký xác nhận của các bên.

3. Các văn bản xác nhận của các bên và của cấp trên về khối lượng phát sinh so với hồ sơ thiết kế đã duyệt.

4. Đơn giá chi tiết địa phương, bảng giá ca máy.

5. Bảng giá vật liệu theo thông báo hằng tháng của liên sở xây dựng - tài chính địa phương.

6. Nếu sử dụng các loại vật liệu không có trong bảng thông báo giá vật liệu thì phải dựa vào biên lai, hóa đơn của Bộ Tài chính.

7. Các quy định hướng dẫn về lập dự toán và thanh quyết toán cùng với các định mức về tỷ lệ quy định các khoản chi phí.

6.3.4. Nội dung quyết toán công trình

Báo cáo quyết toán dự án đầu tư xây dựng hoàn thành gồm các nội dung sau:

- Nguồn vốn đầu tư thực hiện dự án tính đến ngày khoá sổ lập báo cáo quyết toán: chi tiết theo từng nguồn vốn đầu tư.

- Chi phí đầu tư đề nghị quyết toán: chi tiết theo cơ cấu xây lắp, thiết bị, chi phí khác, chi tiết theo hạng mục, khoản mục chi phí đầu tư.

- Xác định chi phí đầu tư thiệt hại không tính vào giá trị tài sản hình thành qua đầu tư: chi phí đầu tư thiệt hại do thiên tai, địch họa và các nguyên nhân bất khả kháng không thuộc phạm vi và đối tượng được bảo hiểm; chi phí đầu tư thiệt hại do thực hiện các khối lượng công việc phải hủy bỏ theo quyết định của cấp có thẩm quyền.

- Xác định số lượng và giá trị tài sản hình thành qua đầu tư của dự án, công trình hoặc hạng mục công trình (sau đây gọi chung là dự án); chi tiết theo nhóm, loại TSCĐ, TSLĐ theo chi phí thực tế. Việc phân bổ chi phí khác cho từng TSCĐ được xác định theo nguyên tắc: chi phí trực tiếp liên quan đến TSCĐ nào thì tính cho TSCĐ đó; chi phí chung liên quan đến nhiều TSCĐ thì phân bổ theo tỷ lệ chi phí trực tiếp của từng TSCĐ so với tổng số chi phí trực tiếp của toàn bộ TSCĐ. Trường hợp tài sản do đầu tư mang lại được bàn giao cho nhiều đơn vị sử dụng phải xác định đầy đủ danh mục và giá trị của TSCĐ, TSLĐ của dự án bàn giao cho từng đơn vị.

Nội dung báo cáo quyết toán dự án đầu tư xây dựng hoàn thành được thể hiện trong các biểu mẫu sau:

Mẫu số: 01/QTDA

**BÁO CÁO TỔNG HỢP
QUYẾT TOÁN VỐN ĐẦU TƯ HOÀN THÀNH**

Tên dự án:

Tên công trình, hạng mục công trình:

Chủ đầu tư:

Cấp trên chủ đầu tư:

Cấp quyết định đầu tư:

Địa điểm xây dựng:

Quy mô công trình: Được duyệt:

Thực hiện:

Tổng mức đầu tư được duyệt:

Thời gian khởi công - hoàn thành: Được duyệt:

Thực hiện:

I. NGUỒN VỐN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: đồng

	Được duyệt	Thực hiện	Tăng (+), giảm (-) so được duyệt
1	2	3	4
Tổng cộng			
- Vốn ngân sách nhà nước			
- Vốn vay:			
+ Vay trong nước			
+ Vay nước ngoài			
- Vốn khác			

II. CHI PHÍ ĐẦU TƯ

1. Tổng hợp chi phí đầu tư đề nghị quyết toán

Đơn vị tính: đồng

STT	Nội dung chi phí	Tổng mức đầu tư được duyệt	Tổng dự toán được duyệt	Chi phí đầu tư đề nghị quyết toán	Tăng (+), giảm (-) so dự toán được duyệt
1	2	3	4	5	6
	Tổng số				
1	Xây lắp				
2	Thiết bị				
3	Khác				
4	Dự phòng				

2. Chi tiết chi phí đầu tư đề nghị quyết toán

STT	Nội dung chi phí	Chi phí đầu tư đề nghị quyết toán (đồng)			
		Tổng số	Gồm		
			Hợp đồng trọn gói	Hợp đồng có điều chỉnh giá	Chỉ định thầu
1	2	3	4	5	6
	Tổng số				
	Xây lắp:				
	Thiết bị:				
	Chi phí khác:				

III. CHI PHÍ ĐẦU TƯ ĐỀ NGHỊ DUYỆT BỎ KHÔNG TÍNH VÀO GIÁ TRỊ TÀI SẢN HÌNH THÀNH QUA ĐẦU TƯ

IV. GIÁ TRỊ TÀI SẢN HÌNH THÀNH QUA ĐẦU TƯ

STT	Nhóm tài sản	Giá trị tài sản (đồng)	
		Thực tế	Giá quy đổi
1	2	3	4
	Tổng số		
-	Tài sản cố định		
-	Tài sản lưu động		

V. THUYẾT MINH BÁO CÁO QUYẾT TOÁN

1. Tình hình thực hiện dự án

- Thuận lợi, khó khăn trong quá trình thực hiện dự án
- Những thay đổi nội dung của dự án so quyết định đầu tư được duyệt:

+ Quy mô, kết cấu công trình, hình thức quản lý dự án, thay đổi Chủ đầu tư, hình thức lựa chọn nhà thầu, nguồn vốn đầu tư, tổng mức vốn đầu tư.

+ Những thay đổi về thiết kế kỹ thuật, tổng dự toán được duyệt.

+ Thay đổi về hình thức lựa chọn nhà thầu so chủ trương được duyệt.

2. Nhận xét, đánh giá quá trình thực hiện dự án

- Chấp hành trình tự thủ tục Quản lý đầu tư và xây dựng của Nhà nước.

- Công tác quản lý tiền vốn, tài sản trong quá trình đầu tư.

3. Kiến nghị

....., Ngày.... tháng..... năm.....

Người lập biểu
(Ký, ghi rõ họ tên)

Kế toán trưởng
(Ký, ghi rõ họ tên)

Chủ đầu tư
(Ký, đóng dấu, ghi rõ họ tên)

Mẫu số : 02/QTDA

CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ CÓ LIÊN QUAN

STT	Tên văn bản	Ký hiệu văn bản; ngày tháng năm ban hành văn bản	Cơ quan ban hành	Tổng giá trị được duyệt (nếu có)	Ghi chú
1	2	3	4	5	6

....., Ngày.... tháng..... năm.....

Người lập biểu
(Ký, ghi rõ họ tên)

Chủ đầu tư
(Ký, đóng dấu, ghi rõ họ tên)

Mẫu số : 03/QTDA

TÌNH HÌNH THỰC HIỆN ĐẦU TƯ QUÁ CÁC NĂM

STT	Năm	Kế hoạch	Vốn đầu tư thực hiện				Vốn đầu tư quy đổi			
			Tổng số	Chia ra			Tổng số	Chia ra		
				Xây lắp	Thiết bị	Chi phí khác		Xây lắp	Thiết bị	Chi phí khác
A	B	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	Tổng cộng									

....., Ngày.... tháng..... năm.....

Người lập biểu
(Ký, ghi rõ họ tên)

Kế toán trưởng
(Ký, ghi rõ họ tên)

Chủ đầu tư
(Ký, đóng dấu, ghi rõ họ tên)

Mẫu số: 04/QTDA

**QUYẾT TOÁN CHI PHÍ ĐẦU TƯ ĐỀ NGHỊ QUYẾT TOÁN THEO CÔNG TRÌNH,
HẠNG MỤC HOÀN THÀNH**

Đơn vị: đồng

Tên công trình (hạng mục công trình)	Dự toán được duyet	Chi phí đầu tư đề nghị quyết toán				
		Tổng số	Gồm			
			Xây lắp	Thiết bị	Chi phí khác trực tiếp	Chi phí khác phân bổ
1	2	3	4	5	6	7
Tổng số						
- Công trình (HMCT)						
- Công trình (HMCT)						

....., Ngày.... tháng.... năm.....

Người lập biểu
(Ký, ghi rõ họ tên)

Kế toán trưởng
(Ký, ghi rõ họ tên)

Chủ đầu tư
(Ký, đóng dấu, ghi rõ họ tên)

Mẫu số: 05/QTDA

TÀI SẢN CỐ ĐỊNH MỚI TĂNG

Đơn vị tính: đồng

STT	Tên và ký hiệu TSCĐ	Đơn vị tính	Số lượng	Giá đơn vị		Tổng nguyên giá		Ngày tháng năm đưa TSCĐ vào sử dụng	Nguồn vốn đầu tư	Đơn vị tiếp nhận sử dụng
				Thực tế	Quy đổi	Thực tế	Quy đổi			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	Tổng số									
1										
2										
3										

....., Ngày.... tháng.... năm.....

Người lập biểu
(Ký, ghi rõ họ tên)

Kế toán trưởng
(Ký, ghi rõ họ tên)

Chủ đầu tư
(Ký, đóng dấu, ghi rõ họ tên)

Mẫu số: 06/QTDA

TÀI SẢN LƯU ĐỘNG BÀN GIAO

Đơn vị tính: đồng

STT	Danh mục	Đơn vị tính	Số lượng	Giá đơn vị		Giá trị		Đơn vị tiếp nhận sử dụng
				Thực tế	Quy đổi	Thực tế	Quy đổi	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
	Tổng số							

....., Ngày.... tháng.... năm.....

Người lập biểu
(Ký, ghi rõ họ tên)

Kế toán trưởng
(Ký, ghi rõ họ tên)

Chủ đầu tư
(Ký, đóng dấu, ghi rõ họ tên)

Mẫu số: 07/QTDA**TÌNH HÌNH THANH TOÁN VÀ CÔNG NỢ CỦA DỰ ÁN***(Tính đến ngày khoá sổ lập báo cáo quyết toán)**Đơn vị tính: đồng*

STT	Tên cá nhân, đơn vị thực hiện	Nội dung công việc, hợp đồng thực hiện	Giá trị thực hiện được A-B chấp nhận thanh toán	Đã chi trả	Công nợ còn tồn đến ngày khóa sổ lập báo cáo quyết toán		Ghi chú
					Phải trả	Phải thu	
	1	2	3	4	5	6	7
	Tổng số						
1	Đơn vị A						
2	Đơn vị B						
3							

....., Ngày.... tháng..... năm.....

Người lập biểu
(Ký, ghi rõ họ tên)

Kế toán trưởng
(Ký, ghi rõ họ tên)

Chủ đầu tư
(Ký, đóng dấu, ghi rõ họ tên)

Mẫu số: 08/QTDA**BẢNG ĐỐI CHIẾU****SỐ LIỆU CẤP VỐN, CHO VAY, THANH TOÁN VỐN ĐẦU TƯ***Nguồn:.....*

- 1- Tên dự án:
- 2- Chủ đầu tư:
- 3- Cơ quan cấp trên của Chủ đầu tư
- 4- Tên cơ quan cho vay, thanh toán

A. TÌNH HÌNH CẤP VỐN, CHO VAY, THANH TOÁN

STT	Chi tiêu	Tổng số	Gồm			Ghi chú
			Xây lắp	Thiết bị	Khác	
1	2	3	4	5	6	7
I	<i>Số liệu của chủ đầu tư</i>					
1	- Luỹ kế số vốn đã cấp, cho vay, thanh toán từ khởi công					
2	- Chi tiết số vốn đã cấp, cho vay, thanh toán hàng năm					
II	<i>Số liệu của cơ quan cấp, cho vay, thanh toán</i>					
1	- Luỹ kế số vốn đã cấp, cho vay, thanh toán từ khởi công					
2	- Chi tiết số vốn đã cấp, cho vay, thanh toán hàng năm					
III	<i>Chênh lệch</i>					

Giải thích nguyên nhân chênh lệch (Tăng? giảm?)

B. NHẬN XÉT ĐÁNH GIÁ VÀ KIẾN NGHỊ

1- Nhận xét:

- Chấp hành trình tự thủ tục Quản lý đầu tư xây dựng
- Chấp hành chế độ Quản lý tài chính đầu tư

2- Kết quả kiểm soát qua quá trình cấp vốn, cho vay, thanh toán vốn đầu tư thực hiện dự án:

3- Kiến nghị: về nguồn vốn đầu tư và chi phí đầu tư để nghị quyết toán thuộc phạm vi quản lý.

*Ngày.... tháng..... năm.....**Ngày.... tháng..... năm.....*

Chủ đầu tư

Cơ quan cấp vốn, cho vay, thanh toán

Kế toán trưởng
(Ký, ghi rõ họ tên)

Thủ trưởng đơn vị
(Ký, đóng dấu,
ghi rõ họ tên)

Phụ trách kế toán
(Ký, ghi rõ họ tên)

Thủ trưởng đơn vị
(Ký, đóng dấu,
ghi rõ họ tên)

6.3.5. Hồ sơ quyết toán công trình

Hồ sơ quyết toán công trình trình cho cơ quan thẩm tra phê duyệt quyết toán bao gồm:

- Tờ trình đề nghị phê duyệt quyết toán của chủ đầu tư.
- Báo cáo quyết toán vốn đầu tư của dự án hoàn thành (lập theo các biểu mẫu báo cáo quyết toán).
- Các văn bản pháp lý có liên quan.
- Các hợp đồng kinh tế, các biên bản thanh lý hợp đồng giữa chủ đầu tư với các nhà thầu, các đơn vị, cá nhân tham gia thực hiện dự án.
- Các biên bản nghiệm thu giai đoạn, biên bản tổng nghiệm thu bàn giao dự án hoàn thành đưa vào sử dụng.
- Toàn bộ các bản quyết toán khối lượng A-B, bản nghiệm thu khối lượng xây lắp hoàn thành của tất cả các gói thầu trong dự án.
- Báo cáo kết quả kiểm toán quyết toán vốn đầu tư của tổ chức kiểm toán độc lập (nếu có).

Trong quá trình thẩm tra, chủ đầu tư có trách nhiệm xuất trình cho cơ quan thẩm tra các tài liệu phục vụ công tác thẩm tra quyết toán vốn đầu tư của dự án: hồ sơ hoàn công, nhật ký thi công, hồ sơ đấu thầu, dự toán thiết kế, dự toán bổ sung nếu có và các hồ sơ chứng từ thanh toán có liên quan.

6.3.6. Thẩm tra phê duyệt quyết toán

1. Thẩm tra quyết toán

Tuỳ theo điều kiện cụ thể về quy mô của dự án và bộ máy chuyên môn thẩm tra trực thuộc, người có thẩm quyền phê duyệt quyết toán có thể quyết định một trong hai hình thức thẩm tra quyết toán sau đây:

- Người có thẩm quyền phê duyệt quyết toán sử dụng cơ quan chuyên môn thuộc quyền quản lý, có đủ năng lực để trực tiếp thẩm tra quyết toán hoặc quyết định thành lập tổ tư vấn thẩm tra trước khi phê duyệt quyết toán vốn đầu tư.

- Thuê tổ chức kiểm toán độc lập hoạt động hợp pháp tại Việt Nam kiểm toán báo cáo quyết toán vốn đầu tư dự án hoàn thành.

Cơ quan thẩm tra quyết toán vốn đầu tư được quy định như sau:

- Đối với dự án do Thủ tướng chính phủ quyết định đầu tư và dự án nhóm A sử dụng vốn ngân sách nhà nước: Bộ Tài chính là cơ quan chủ trì tổ chức thẩm tra quyết toán.

- Đối với các dự án còn lại: dự án trung ương quản lý do người có thẩm quyền phê duyệt quyết toán vốn đầu tư quyết định đơn vị chức năng trực thuộc chủ trì tổ chức thẩm

tra; dự án địa phương quản lý do sở tài chính chủ trì tổ chức thẩm tra; dự án cấp quận huyện, thành phố thuộc tỉnh quản lý do phòng tài chính chủ trì tổ chức thẩm tra.

2. Phê duyệt quyết toán

Căn cứ báo cáo kết quả thẩm tra, người có thẩm quyền phê duyệt quyết toán xem xét, phê duyệt quyết toán vốn đầu tư dự án hoàn thành.

Bộ trưởng Bộ Tài chính phê duyệt quyết toán vốn đầu tư các dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư và dự án nhóm A sử dụng vốn ngân sách nhà nước. Đối với các dự án còn lại, người có thẩm quyền quyết định đầu tư đồng thời là người phê duyệt quyết toán vốn đầu tư của dự án.

Quyết định phê duyệt quyết toán vốn đầu tư dự án hoàn thành được gửi cho các cơ quan đơn vị sau:

- Chủ đầu tư
- Cơ quan quản lý cấp trên của chủ đầu tư
- Cơ quan cấp vốn, cho vay, thanh toán
- Cơ quan tài chính đồng cấp quản lý của chủ đầu tư
- Cơ quan khác có liên quan.

3. Thời gian thẩm tra phê duyệt quyết toán được quy định như sau:

- Đối với dự án quan trọng quốc gia, các dự án nhóm A sử dụng vốn ngân sách nhà nước: thời gian không quá 4 tháng.
- Đối với dự án nhóm A khác: thời gian không quá 3 tháng
- Đối với dự án có tổng mức đầu tư lớn hơn 1 tỷ đồng: thời gian không quá 4 tháng
- Đối với các dự án còn lại và hạng mục công trình độc lập: thời gian không quá 2 tháng.

6.4. QUY ĐỔI CHI PHÍ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH VỀ MẶT BẰNG GIÁ TẠI THỜI ĐIỂM BÀN GIAO ĐƯA VÀO SỬ DỤNG

6.4.1. Quy định chung

1. Quy đổi chi phí dự án đầu tư xây dựng công trình là việc tính chuyển chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư (nếu có), chi phí quản lý dự án và chi phí khác đã thực hiện từng năm về mặt bằng giá tại thời điểm bàn giao đưa công trình vào sử dụng.

2. Chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư (nếu có), chi phí quản lý dự án và chi phí khác đã thực hiện từng năm là các chi phí đã được chủ đầu tư xác định khi lập báo cáo quyết toán hoặc đã được kiểm toán (gọi tắt là chi phí dự án đầu tư xây dựng đã thực hiện).

3. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng có nhiều công trình mà mỗi công trình hoặc nhóm công trình khi hoàn thành được đưa vào khai thác, sử dụng độc lập, thì Chủ đầu tư có thể quy đổi chi phí đầu tư xây dựng đã thực hiện của công trình hoặc nhóm công trình này về mặt bằng giá tại thời điểm bàn giao đưa công trình vào khai thác sử dụng.

Việc quy đổi chi phí dự án đầu tư xây dựng công trình đã hoàn thành do người quyết định đầu tư quyết định.

6.4.2. Phương pháp quy đổi

1. Căn cứ quy đổi

- Chi phí dự án đầu tư xây dựng công trình đã thực hiện hằng năm.
- Mặt bằng giá, các chế độ chính sách của Nhà Nước tại thời điểm bàn giao.
- Phương pháp quy đổi theo quy định của Bộ Xây dựng.

2. Trình tự quy đổi: Thực hiện theo các bước sau:

Bước 1: Tổng hợp chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư (nếu có), chi phí quản lý dự án và chi phí khác đã thực hiện từng năm.

Bước 2: Xác định hệ số quy đổi của chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư (nếu có), chi phí quản lý dự án và chi phí khác đã thực hiện từng năm về mặt bằng giá tại thời điểm bàn giao.

Bước 3: Tính toán và tổng hợp giá trị chi phí quy đổi chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư (nếu có), chi phí quản lý dự án và chi phí khác đã thực hiện từng năm về mặt bằng giá tại thời điểm bàn giao đưa vào khai thác sử dụng.

3. Phương pháp quy đổi

Chi phí dự án đầu tư xây dựng công trình đã được quy đổi về mặt bằng giá tại thời điểm bàn giao đưa vào khai thác sử dụng theo công thức:

$$G_{QBDA} = \sum_{i=1}^n G_{XD}^i + \sum_{i=1}^n G_{TB}^i + G_{DB} + G_{QLDA} \quad (6.1)$$

trong đó:

n - số công trình thuộc dự án.

G_{QBDA} - chi phí dự án đầu tư xây dựng công trình đã được quy đổi.

G_{XD}^i - chi phí xây dựng công trình thứ i đã được quy đổi.

G_{TB}^i - chi phí thiết bị công trình thứ i đã được quy đổi.

G_{DB} - chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư đã được quy đổi.

G_{QLDA} - chi phí quản lý dự án và chi phí khác đã được quy đổi.

a) Quy đổi chi phí xây dựng công trình

Chi phí xây dựng công trình đã được quy đổi (G_{XD}^i) về thời điểm bàn giao đưa vào khai thác sử dụng là tổng chi phí xây dựng công trình đã thực hiện từng năm đã được quy đổi về thời điểm bàn giao do sự biến động của các yếu tố trong chi phí xây dựng bao gồm: Vật liệu, nhân công, máy thi công và các khoản mục chi phí còn lại trong chi phí xây dựng như trực tiếp phí khác, chi phí chung, thu nhập chịu thuế tính trước của Nhà Nước tại thời điểm bàn giao đưa dự án vào khai thác sử dụng, được xác định theo công thức sau:

$$G_{XD}^i = \sum_{j=1}^k G_{XD}^j \quad (6.2)$$

trong đó:

k - số năm tính toán quy đổi.

G_{XD}^j - chi phí xây dựng công trình năm thứ j đã được quy đổi về mặt bằng giá tại thời điểm bàn giao.

Chi phí xây dựng năm thực hiện được quy đổi về mặt bằng giá tại thời điểm bàn giao (G_{XD}^j) được xác định như sau:

$$G_{XD}^j = (VL^j \times K_{VL}^j + NC^j \times K_{NC}^j + MTC^j \times K_{MTC}^j) \times H_{xd} \quad (6.3)$$

với: VL^j , NC^j , MTC^j - chi phí vật liệu, nhân công, máy thi công năm thực hiện thứ j trong chi phí xây dựng của công trình.

$K_{VL}^j, K_{NC}^j, K_{MTC}^j$ - hệ số quy đổi chi phí vật liệu, nhân công, máy thi công năm thực hiện thứ j về thời điểm bàn giao và được xác định như sau:

$$K_{VL}^j = 1 + \frac{\sum_{i=1}^n (VL_i^{BG} \times P_{VLI} - VL_i^{TH} \times P_{VLI})}{\sum_{i=1}^n (VL_i^{TH} \times P_{VLI})} \quad (6.4)$$

với: VL_i^{BG} - giá vật liệu thứ i tại thời điểm bàn giao.

VL_i^{TH} - giá vật liệu thứ i tại thời điểm năm thực hiện thứ j.

P_{VLI} - tỷ trọng chi phí vật liệu thứ i trong chi phí vật liệu của công trình tại thời điểm bàn giao.

$$K_{NC} = 1 + \frac{NC^{BG} - NC^{TH}}{NC^{TH}} \quad (6.5)$$

với: NC^{BG} - tiền lương ngày công của thợ bậc 3,5/7 tại thời điểm bàn giao.

NC^{TH} - tiền lương ngày công của thợ bậc 3,5/7 tại thời điểm năm thực hiện thứ j.

$$K_{MTC}^j = 1 + \frac{\sum_{i=1}^n (M_i^{BG} \times P_{Mi} - M_i^{TH} \times P_{Mi})}{\sum_{i=1}^n M_i^{BG} \times P_{Mi}} \quad (6.6)$$

với: M_i^{BG} - giá ca máy thứ i tại thời điểm bàn giao.

M_i^{TH} - giá ca máy thứ i tại thời điểm năm thực hiện thứ j.

P_{Mi} - tỷ trọng chi phí ca máy thứ i trong chi phí máy thi công của công trình tính tại thời điểm bàn giao.

Đối với việc xác định hệ số quy đổi chi phí nhân công (K_{NC}), máy thi công (K_M), tại từng thời điểm, Chủ đầu tư căn cứ vào các thông tư hướng dẫn về việc điều chỉnh và lập dự toán chi phí của Nhà Nước trong thời gian thực hiện để xác định hệ số quy đổi chi phí nhân công (K_{NC}), máy thi công (K_M).

H_{xd} - hệ số các khoản mục chi phí còn lại trong chi phí xây dựng gồm trực tiếp phí khác, chi phí chung và thu nhập chịu thuế tính trước được tính trên chi phí vật liệu, nhân công, máy thi công của chi phí xây dựng tại thời điểm bàn giao.

b) Quy đổi chi phí thiết bị

- Chi phí thiết bị đã thực hiện bao gồm:

+ Chi phí mua thiết bị, đào tạo chuyển giao công nghệ (nếu có), chi phí vận chuyển, lưu kho bãi (gọi tắt là chi phí khác của thiết bị).

+ Chi phí lắp đặt thiết bị và thí nghiệm, hiệu chỉnh (nếu có).

Chi phí thiết bị của công trình được quy đổi (G_{TB}) về mặt bằng giá tại thời điểm bàn giao đưa vào khai thác sử dụng là tổng chi phí mua thiết bị, chi phí khác của thiết bị; chi phí lắp đặt thiết bị và thí nghiệm, hiệu chỉnh (nếu có) được quy đổi theo công thức:

$$G_{TB} = QD_{MTB} + QD_{CPKTB} + QD_{LD} \quad (6.7)$$

trong đó:

G_{TB} - chi phí thiết bị đã được quy đổi về mặt bằng tại thời điểm bàn giao.

QD_{MTB} - chi phí mua thiết bị (bằng nội tệ và ngoại tệ), chi phí đào tạo chuyển giao công nghệ (nếu có) đã được quy đổi về mặt bằng tại thời điểm bàn giao.

QD_{CPKTB} - chi phí khác của thiết bị đã được quy đổi về mặt bằng tại thời điểm bàn giao.

QD_{LD} - chi phí lắp đặt thiết bị và thí nghiệm, hiệu chỉnh (nếu có) đã được quy đổi.

- Quy đổi chi phí mua thiết bị, chi phí đào tạo chuyển giao công nghệ nếu có:

+ Đối với thiết bị mua bằng ngoại tệ: Quy đổi chi phí mua thiết bị bằng ngoại tệ được tính bằng chi phí ngoại tệ đã thực hiện nhân với tỷ giá giữa VNĐ và đồng ngoại tệ tại mặt bằng giá ở thời điểm bàn giao.

+ Đối với thiết bị mua bằng nội tệ: Quy đổi chi phí mua thiết bị bằng nội tệ được tính bằng chi phí đã thực hiện ($K = 1$).

+ Đối với chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ (nếu có): Quy đổi chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ (nếu có) được tính bằng chi phí đã thực hiện ($K = 1$).

- Quy đổi chi phí khác của thiết bị; chi phí lắp đặt và thí nghiệm, hiệu chỉnh (nếu có):

Các chi phí khác của thiết bị, chi phí lắp đặt và thí nghiệm hiệu chỉnh (nếu có) được tính bằng chi phí đã thực hiện ($K = 1$).

c) Quy đổi chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư

Quy đổi chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư có liên quan đến giải phóng mặt bằng của dự án, chi phí thực hiện giải phóng mặt bằng thuộc trách nhiệm của Chủ đầu tư. Chi phí thuê đất trong thời gian xây dựng, chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật (nếu có) trong dự án được tính bằng chi phí đã thực hiện ($K = 1$).

d) Quy đổi chi phí quản lý dự án và chi phí khác

Quy đổi chi phí quản lý dự án và chi phí khác (G_{QLDA}) được tính bằng chi phí đã thực hiện ($K = 1$).

6.5. BẢO HÀNH, BẢO TRÌ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

6.5.1. Bảo hành công trình xây dựng

1. Thời hạn bảo hành

Thời hạn bảo hành được tính từ ngày Chủ đầu tư ký biên bản nghiệm thu hạng mục công trình xây dựng, công trình xây dựng đã hoàn thành để đưa vào sử dụng và được quy định như sau:

- a) Không ít hơn 24 tháng đối với các công trình cấp đặc biệt, cấp I.
- b) Không ít hơn 12 tháng đối với các công trình còn lại.

2. Mức bảo hành công trình

a) Nhà thầu thi công xây dựng công trình và nhà thầu cung cấp thiết bị công trình có trách nhiệm nộp tiền bảo hành vào tài khoản của chủ đầu tư theo các mức sau:

- 3% giá trị hợp đồng đối với công trình xây dựng hoặc hạng mục công trình xây dựng cấp đặc biệt, cấp I.

- 5% giá trị hợp đồng đối với công trình xây dựng hoặc hạng mục công trình xây dựng còn lại.

b) Nhà thầu thi công xây dựng công trình và nhà thầu cung cấp thiết bị chỉ được hoàn trả tiền bảo hành công trình sau khi kết thúc thời hạn bảo hành và được CĐT xác nhận đã hoàn thành công việc bảo hành.

c) Tiền bảo hành công trình xây dựng, bảo hành thiết bị công trình được tính theo lãi suất ngân hàng do hai bên thỏa thuận. Nhà thầu thi công xây dựng công trình và CĐT có thể thỏa thuận việc thay thế tiền bảo hành công trình xây dựng bằng thư bảo lãnh của ngân hàng có giá trị tương đương.

3. Trách nhiệm các bên về việc bảo hành công trình

a) Chủ đầu tư, chủ sở hữu hoặc chủ quản lý có trách nhiệm sau

- Kiểm tra tình trạng, phát hiện hư hỏng để yêu cầu nhà thầu thi công xây dựng công trình, Nhà thầu cung ứng thiết bị công trình sửa chữa, thay thế. Trường hợp các nhà thầu không đáp ứng được việc bảo hành thì CĐT, Chủ sở hữu hoặc chủ quản lý sử dụng công trình xây dựng có quyền thuê nhà thầu khác thực hiện. Kinh phí thuê được lấy từ tiền bảo hành xây dựng.

- Giám sát và nghiệm thu công việc khắc phục, sửa chữa của nhà thầu thi công xây dựng.

- Xác nhận hoàn thành bảo hành công trình xây dựng cho nhà thầu thi công xây dựng công trình và nhà thầu cung ứng thiết bị công trình.

b) Nhà thầu thi công xây dựng công trình và nhà thầu cung ứng thiết bị công trình có trách nhiệm

- Tổ chức khắc phục ngay sau khi có yêu cầu của Chủ đầu tư, chủ sở hữu hoặc chủ quản lý sử dụng công trình và phải chịu mọi phí tổn khắc phục.

- Từ chối bảo hành công trình xây dựng và thiết bị công trình trong các trường hợp sau:

+ Công trình xây dựng và thiết bị công trình hư hỏng không phải do lỗi của nhà thầu.

+ Chủ đầu tư vi phạm pháp luật về xây dựng bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền buộc tháo dỡ.

+ Sử dụng thiết bị, công trình xây dựng sai quy trình vận hành.

c) Nhà thầu khảo sát xây dựng, nhà thầu thiết kế xây dựng công trình và nhà thầu thi công xây dựng công trình, nhà thầu giám sát thi công xây dựng công trình phải bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra hư hỏng công trình, sự cố công trình xây dựng kể cả sau thời gian bảo hành công trình, tùy theo mức độ vi phạm còn bị xử lý theo quy định của pháp luật.

6.5.2. Bảo trì công trình xây dựng

1. Cấp bảo trì công trình xây dựng

a) Công trình sau khi được nghiệm thu đưa vào sử dụng phải được bảo trì để vận hành, khai thác lâu dài.

Công việc bảo trì công trình xây dựng được thực hiện theo các cấp sau:

- Cấp duy tu bảo dưỡng.
- Cấp sửa chữa nhỏ.
- Cấp sửa chữa vừa.
- Cấp sửa chữa lớn.

b) Nội dung, phương pháp bảo trì công trình xây dựng của các cấp bảo trì thực hiện theo quy trình bảo trì.

2. Thời hạn bảo trì công trình xây dựng

a) Thời hạn bảo trì công trình được tính từ ngày nghiệm thu đưa công trình xây dựng vào sử dụng cho đến khi hết niên hạn sử dụng theo quy định của nhà thầu thiết kế công trình xây dựng.

b) Trường hợp công trình xây dựng vượt quá niên hạn sử dụng nhưng có yêu cầu được tiếp tục sử dụng thì cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền phải xem xét, quyết định cho phép sử dụng trên cơ sở kiểm định đánh giá hiện trạng chất lượng công trình do tổ chức tư vấn có đủ điều kiện năng lực thực hiện. Người quyết định cho phép sử dụng công trình xây dựng phải chịu trách nhiệm về quyết định của mình.

3. Quy trình bảo trì công trình xây dựng

a) Đối với công trình xây dựng mới, nhà thầu thiết kế, nhà sản xuất thiết bị công trình lập quy trình bảo trì công trình xây dựng phù hợp với loại và cấp công trình xây dựng. Đối với các công trình xây dựng đang sử dụng nhưng chưa có quy trình bảo trì thì chủ sở hữu, chủ quản lý sử dụng công trình xây dựng phải thuê tổ chức tư vấn kiểm định lại chất lượng công trình xây dựng và lập quy trình bảo trì công trình xây dựng.

b) Nhà thầu thiết kế xây dựng công trình lập quy trình bảo trì cho từng loại công trình xây dựng trên cơ sở các tiêu chuẩn kỹ thuật bảo trì công trình xây dựng tương ứng.

4. Trách nhiệm của chủ sở hữu hoặc người quản lý sử dụng công trình trong việc bảo trì công trình xây dựng

a) Tổ chức thực hiện bảo trì công trình xây dựng theo quy trình bảo trì công trình xây dựng.

b) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc chất lượng công trình xây dựng bị xuống cấp do không thực hiện quy trình bảo trì công trình xây dựng theo quy định.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Luật Xây dựng (Số 16/2003/QH11 ngày 26/11/2003).
2. Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 7/2/2005 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.
3. Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16/12/2004 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng.
4. Thông tư số 04/2005/TT-BXD ngày 01/4/2005 của Bộ Xây dựng hướng dẫn việc lập và quản lý chi phí dự án đầu tư xây dựng công trình.
5. Thông số 06/2005/TT-BXD ngày 15/4/2005 của Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xây dựng dự toán ca máy và thiết bị thi công.
6. Thông tư số 02/2005/TT-BXD ngày 25/2/2005 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn hợp đồng trong hoạt động xây dựng.
7. Thông tư số 44/2003/TT-BTC ngày 15/5/2003 của Bộ Tài chính hướng dẫn quản lý thanh toán vốn đầu tư và vốn sự nghiệp có tính chất đầu tư và xây dựng thuộc nguồn vốn NSNN.
8. Thông tư số 45/2003/TT-BTC ngày 15/5/2003 của Bộ Tài chính hướng dẫn quyết toán vốn đầu tư.
9. Thông tư số 07/2005/TT-BXD ngày 15/4/2005 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn phương pháp quy đổi chi phí dự án đầu tư xây dựng công trình tại thời điểm bàn giao đưa vào sử dụng.
10. Định mức dự toán xây dựng công trình - Phần Xây dựng (ban hành kèm theo Quyết định số 24/2005/QĐ-BXD ngày 29/7/2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng).
11. Định mức dự toán xây dựng công trình - Phần Khảo sát (ban hành kèm theo Quyết định số 28/2005/QĐ-BXD ngày 10/8/2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng).
12. Định mức dự toán xây dựng công trình - Phần Lắp đặt (ban hành kèm theo Quyết định số 33/2005/QĐ-BXD ngày 04/10/2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng).
13. Nguyễn văn Các, Trần Hồng Mai. *Giáo trình Định mức - Đơn giá - Dự toán xây dựng cơ bản*. NXB Xây dựng, Hà Nội, 2000.
14. Patrica M. Hillbrandt. *Lý thuyết kinh tế và công nghiệp xây dựng*. NXB Xây dựng, Hà Nội, 2000.
15. Bùi Văn Yêm. *Định giá sản phẩm xây dựng*. NXB Xây dựng, Hà Nội, 1997.
16. Đinh Đăng Quang. *Kinh tế học cho kỹ sư kinh tế*. NXB Xây dựng, Hà Nội, 2001.
17. Nguyễn Đăng Hạc (chủ biên). *Tài chính doanh nghiệp*. NXB Xây dựng, Hà Nội, 2001.
18. Bùi Mạnh Hùng. *Kinh tế xây dựng trong cơ chế thị trường*. NXB Xây dựng, Hà Nội, 2003.

MỤC LỤC

Lời nói đầu	3
Chương 1. Những vấn đề chung và khái niệm về giá sản phẩm xây dựng	
1.1. Đối tượng nghiên cứu và nguyên tắc quản lý giá xây dựng	5
1.2. Giá xây dựng trong nền kinh tế thị trường	6
1.3. Một số đặc điểm ảnh hưởng đến việc định giá sản phẩm xây dựng	16
Chương 2. Phương pháp xây dựng đơn giá xây dựng cơ bản	
2.1. Đặt vấn đề	22
2.2. Khái niệm, phân loại, nội dung đơn giá xây dựng	22
2.3. Phương pháp lập đơn giá dự toán xây dựng	26
2.4. Phương pháp lập đơn giá dự thầu	32
Chương 3. Phương pháp xác định tổng mức đầu tư, tổng dự toán, dự toán xây dựng công trình	
3.1. Tổng mức đầu tư dự án đầu tư xây dựng công trình	33
3.2. Tổng dự toán công trình	36
3.3. Dự toán xây dựng công trình, hạng mục công trình	39
3.4. Dự toán chi phí xây dựng	45
3.5. Thẩm định, phê duyệt hồ sơ dự toán	47
Chương 4. Phương pháp xác định giá gói thầu, giá dự thầu, giá hợp đồng	
4.1. Phương pháp xác định giá gói thầu xây lắp công trình	48
4.2. Giá dự thầu và các chi phí tạo thành giá dự thầu	50
4.3. Giá hợp đồng nhận thầu xây dựng công trình	65
Chương 5. Phương pháp lập giá dự thầu quốc tế đối với dự án đầu tư trực tiếp nước ngoài	
5.1. Một số khái niệm	69
5.2. Phương pháp lập giá dự thầu theo thông lệ quốc tế	70
Chương 6. Tạm ứng, thanh toán, quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình	
6.1. Tạm ứng vốn đầu tư xây dựng công trình	81
6.2. Thanh toán vốn đầu tư xây dựng công trình	82
6.3. Quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình	86
6.4. Quy đổi chi phí dự án đầu tư xây dựng công trình về mặt bằng giá tại thời điểm bàn giao đưa vào sử dụng	94
6.5. Bảo hành, bảo trì công trình xây dựng	98
Tài liệu tham khảo	101

GIÁO TRÌNH ĐỊNH GIÁ SẢN PHẨM XÂY DỰNG

Chịu trách nhiệm xuất bản:

BÙI HỮU HẠNH

Biên tập: **NGUYỄN MINH KHÔI**

Chế bản điện tử: **VŨ HỒNG THANH**

Sửa bản in: **NGUYỄN MINH KHÔI**

Trình bày bìa: **NGUYỄN HỮU TÙNG**

33-335.1	685 - 2006
XD- 2006	

Giá : 21.000^d