

THÔNG TƯ

Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình, Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng đã được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Thông tư số 14/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng

Căn cứ Nghị định số 52/2022/NĐ-CP ngày 08 tháng 8 năm 2022 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09 tháng 02 năm 2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Theo đề nghị của Cục trưởng Cục Kinh tế xây dựng và Viện trưởng Viện Kinh tế xây dựng;

Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Thông tư sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình, Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng đã được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Thông tư số 14/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng đã được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 14/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng

1. Sửa đổi, bổ sung Điều 8 như sau:

“Điều 8. Quản lý, công bố giá xây dựng quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị định số 10/2021/NĐ-CP

1. Đơn giá xây dựng công trình do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị định số 10/2021/NĐ-CP là cơ sở để xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình trên địa bàn tỉnh. Đơn giá xây dựng công trình do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố được xác định trên cơ sở định mức xây dựng do cơ quan có thẩm quyền ban hành và giá các yếu tố chi phí quy định tại khoản 3, khoản 4, khoản 5 Điều này phù hợp với thời điểm xác định đơn giá xây dựng công trình. Giá các yếu tố chi phí gồm: giá vật liệu xây dựng, đơn giá nhân công xây dựng, giá ca máy và thiết bị thi công.

2. Giá vật liệu xây dựng, đơn giá nhân công xây dựng, giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng do Sở Xây dựng công bố định kỳ theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị định số 10/2021/NĐ-CP và quy định tại các khoản 3, 4, 5 Điều này.

3. Quản lý, công bố giá vật liệu xây dựng:

a) Giá vật liệu xây dựng được công bố phải phù hợp với giá thị trường, tiêu chuẩn chất lượng, nguồn gốc xuất xứ, khả năng và phạm vi cung ứng vật liệu tại thời điểm công bố. Danh mục vật liệu xây dựng công bố được lựa chọn trên cơ sở danh mục vật liệu xây dựng có trong hệ thống định mức do cơ quan có thẩm quyền ban hành và danh mục vật liệu xây dựng có trên thị trường;

b) Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan tổ chức khảo sát, thu thập thông tin, xác định giá vật liệu xây dựng trên địa bàn; công bố theo mẫu số 01 Phụ lục VIII Thông tư này; gửi kết quả công bố kèm theo tệp dữ liệu điện tử (theo mẫu thống nhất) về Bộ Xây dựng để theo dõi, quản lý và cập nhật vào hệ thống cơ sở dữ liệu theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Nghị định số 10/2021/NĐ-CP;

c) Trường hợp cần thiết, Sở Xây dựng công bố giá vật liệu xây dựng theo tháng đối với những loại vật liệu xây dựng có biến động để đáp ứng yêu cầu quản lý chi phí đầu tư xây dựng. Thời điểm công bố giá vật liệu xây dựng theo quý là trước ngày 15 tháng đầu quý sau, theo tháng là trước ngày 10 tháng sau.

4. Quản lý, công bố đơn giá nhân công xây dựng:

a) Đơn giá nhân công xây dựng được công bố trên địa bàn phải phù hợp với giá nhân công xây dựng trên thị trường lao động của địa phương, phù hợp với đặc điểm, tính chất công việc của nhân công xây dựng; đã bao gồm lương, phụ cấp lương theo đặc điểm tính chất của sản xuất xây dựng và một số khoản chi phí thuộc trách nhiệm của người lao động phải trả theo quy định. Chi phí thuộc trách nhiệm của người lao động phải trả theo quy định gồm: bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn và một số khoản phải trả khác;

b) Đơn giá ngày công của nhân công xây dựng xác định cho thời gian làm việc quy định (8 giờ/ngày, 26 ngày/tháng) theo nhóm nhân công của công nhân

trực tiếp sản xuất xây dựng, phù hợp với trình độ tay nghề theo cấp bậc thợ nhân công trong hệ thống định mức do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành;

c) Danh mục nhóm, cấp bậc thợ nhân công xây dựng và phương pháp xác định đơn giá nhân công xây dựng được quy định chi tiết tại Thông tư hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình;

d) Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan: thực hiện hoặc thuê tư vấn có đủ điều kiện năng lực thực hiện khảo sát, thu thập thông tin để xác định đơn giá nhân công xây dựng trên địa bàn; công bố theo mẫu số 2 Phụ lục VIII Thông tư này; gửi kết quả công bố kèm theo tệp dữ liệu điện tử (theo mẫu thống nhất) về Bộ Xây dựng để theo dõi, quản lý và cập nhật vào hệ thống cơ sở dữ liệu theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Nghị định số 10/2021/NĐ-CP;

đ) Thời điểm công bố đơn giá nhân công xây dựng theo năm là trước ngày 15 tháng 01 của năm tiếp theo.

5. Quản lý, công bố giá ca máy và thiết bị thi công:

a) Giá ca máy và thiết bị thi công được công bố phải phù hợp với chủng loại, công suất, các chỉ tiêu kỹ thuật chủ yếu và đặc điểm, tính chất của từng loại máy, thiết bị. Danh mục máy và thiết bị thi công công bố được lựa chọn trên cơ sở danh mục máy và thiết bị thi công có trong hệ thống định mức do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành và danh mục máy và thiết bị thi công có trên thị trường;

b) Giá ca máy và thiết bị thi công được xác định cho một ca làm việc quy định (8 giờ) của máy và thiết bị thi công, phù hợp với định mức hao phí và dữ liệu cơ bản để tính giá ca máy do Bộ Xây dựng ban hành, phù hợp với danh mục máy và thiết bị thi công có trong hệ thống định mức do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành;

c) Giá ca máy và thiết bị thi công gồm toàn bộ hoặc một số các khoản mục chi phí như chi phí khấu hao, chi phí sửa chữa, chi phí nhiên liệu, năng lượng, chi phí nhân công điều khiển và chi phí khác của máy. Giá ca máy và thiết bị thi công không bao gồm các chi phí nêu tại điểm b khoản 6 Điều 4 Thông tư này;

d) Định mức hao phí, các dữ liệu cơ bản để xác định giá ca máy và phương pháp xác định giá ca máy và thiết bị thi công theo hướng dẫn tại Thông tư hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình;

đ) Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan: thực hiện hoặc thuê tư vấn có đủ điều kiện năng lực thực hiện khảo sát, thu thập thông tin, tham khảo nguyên giá ca máy do Bộ Xây dựng công bố để xác định giá ca máy và thiết bị thi công trên địa bàn; công bố theo mẫu số 3 Phụ lục VIII Thông tư

này; gửi kết quả công bố kèm theo tệp dữ liệu điện tử (theo mẫu thống nhất) về Bộ Xây dựng để theo dõi, quản lý và cập nhật vào hệ thống cơ sở dữ liệu theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Nghị định số 10/2021/NĐ-CP;

e) Thời điểm công bố giá ca máy và thiết bị thi công theo năm là trước ngày 15 tháng 01 của năm tiếp theo.

6. Các doanh nghiệp sản xuất, cung ứng vật liệu xây dựng, nhân công xây dựng; doanh nghiệp kinh doanh cung cấp, cho thuê máy và thiết bị thi công xây dựng trên địa bàn; các chủ đầu tư, nhà thầu trúng thầu tại các dự án đầu tư xây dựng có trách nhiệm cung cấp các thông tin về giá các yếu tố chi phí phục vụ Sở Xây dựng công bố giá theo khoản 2 Điều này.”.

2. Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 5 Điều 10 như sau:

“a) Thời điểm gốc là năm 2020, thời điểm so sánh là thời điểm công bố chỉ số giá xây dựng so với thời điểm gốc. Từ năm 2026, thời điểm gốc là năm 2025. Thời điểm gốc được điều chỉnh định kỳ 5 năm và xác định là năm thứ 5 của kỳ liên kế trước đó;”.

Điều 2. Sửa đổi, bổ sung Điều 1 của Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình

1. Sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Phụ lục I “Phương pháp xác định suất vốn đầu tư xây dựng” ban hành kèm theo Thông tư số 13/2021/TT-BXD tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.

2. Sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Phụ lục II “Phương pháp xác định chỉ số giá xây dựng” ban hành kèm theo Thông tư số 13/2021/TT-BXD tại Phụ lục II ban hành kèm theo Thông tư này.

3. Sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Phụ lục III “Xác định định mức dự toán mới, điều chỉnh định mức dự toán và rà soát cập nhật hệ thống định mức” ban hành kèm theo Thông tư số 13/2021/TT-BXD tại Phụ lục III ban hành kèm theo Thông tư này.

4. Sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Phụ lục IV “Phương pháp xác định đơn giá nhân công xây dựng” ban hành kèm theo Thông tư số 13/2021/TT-BXD tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Thông tư này.

5. Sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Phụ lục V “Phương pháp xác định giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng” ban hành kèm theo Thông tư số 13/2021/TT-BXD tại Phụ lục V ban hành kèm theo Thông tư này.

6. Sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Phụ lục VI “Phương pháp đo bóc khối lượng công trình” ban hành kèm theo Thông tư số 13/2021/TT-BXD tại Phụ lục VI ban hành kèm theo Thông tư này.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực kể từ ngày **08/3..**/2025.
2. Bãi bỏ khoản 1 Điều 1 của Thông tư số 14/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

Nơi nhận

- Thủ tướng Chính phủ;
- Các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Văn phòng TW Đảng và các ban của Đảng;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chính phủ;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Toà án Nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ; cơ quan thuộc Chính phủ;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- HĐND, UBND các tỉnh, TP trực thuộc TW;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Các Tập đoàn kinh tế, Tổng công ty nhà nước;
- Công báo, Website Chính phủ, Website Bộ Xây dựng;
- Lưu: VT, Cục KTXD, Viện KTXD (100b).

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**



Bùi Xuân Dũng

PHỤ LỤC I

Sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Phụ lục I “Phương pháp xác định suất vốn đầu tư xây dựng” ban hành kèm theo Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình
(Kèm theo Thông tư số 01/2025/TT-BXD ngày 22/01/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

1. Sửa đổi, bổ sung điểm c mục 2.2 Mục 2 Phần I như sau:

“c) Xây dựng cơ sở dữ liệu để tính toán suất vốn đầu tư:

- Trên cơ sở đánh giá, phân tích thông tin số liệu về các công trình, dự án đã thực hiện, xác định nội dung các hạng mục xây dựng/công tác xây dựng/công việc chủ yếu; các công nghệ áp dụng; yêu cầu kỹ thuật chủ yếu cho công trình, dự án;

- Lựa chọn các yêu cầu về kinh tế, kỹ thuật đối với mỗi loại công trình để xác định suất vốn đầu tư:

+ Quy mô, công suất hoặc năng lực phục vụ của công trình;

+ Quy chuẩn xây dựng, các tiêu chuẩn xây dựng dự kiến sử dụng phù hợp với yêu cầu đối với loại công trình;

+ Lựa chọn biện pháp thi công chủ đạo có tính chất phổ biến được sử dụng hiện nay;

+ Điều kiện thi công phổ biến đối với công trình;

+ Giá cả các yếu tố đầu vào;

+ Hồ sơ thiết kế được sử dụng để xác định khối lượng xây dựng chủ yếu;

+ Định mức, đơn giá và chế độ chính sách về quản lý chi phí đầu tư xây dựng được áp dụng tại thời điểm cần xác định;

+ Các nội dung chi phí được xác định trong suất vốn đầu tư.

c1) Trường hợp sử dụng số liệu, dữ liệu được khai thác từ hệ thống cơ sở dữ liệu hiện có. Các yêu cầu thông tin dữ liệu từ công trình hiện có bao gồm:

- Các thành phần nội dung chi phí, các hạng mục chủ yếu của công trình, dự án;

- Các thông tin về giá cả đầu vào, cơ chế chính sách trong xác định suất vốn đầu tư;

- Quy mô, công suất hoặc năng lực phục vụ, đặc điểm kỹ thuật của công trình, dự án.

c2) Trường hợp xây dựng dữ liệu trên cơ sở yêu cầu cơ bản của thiết kế và dữ liệu chi phí của công trình, dự án (mô hình chi phí), trình tự, nội dung thực hiện như sau:

- Xây dựng danh mục các hạng mục/công trình cần thiết đối với loại hình dự án: căn cứ theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hoặc từ khảo sát thực tế các dự án cùng loại hình đã thực hiện.

- Xác định các yêu cầu cơ bản của thiết kế xây dựng đối với từng hạng mục/công trình của dự án: về sử dụng vật liệu, đáp ứng yêu cầu về công năng, công nghệ áp dụng, giải pháp kết cấu,....

- Xác định chi tiết yêu cầu về công năng sử dụng đối với các hạng mục/công trình chính của dự án: căn cứ theo yêu cầu từ tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, quy định của pháp luật hoặc tham khảo từ số liệu các dự án đã thực hiện.

- Xác định quy mô của các công trình/hạng mục công trình chính của dự án (tính theo đơn vị diện tích xây dựng đối với các hạng mục/công trình dạng nhà hoặc theo đơn vị chiều dài đối với các hạng mục/công trình dạng tuyến (đường giao thông, tuyến cống thoát nước,...)).”.

2. Sửa đổi, bổ sung mục 2.3 Mục 2 Phần I như sau:

“2.3. Xử lý số liệu, dữ liệu và xác định suất vốn đầu tư:

- Rà soát các nội dung chi phí, cập nhật, bổ sung hoặc loại bỏ các nội dung chi phí cho phù hợp với quy định hiện hành, quy chuẩn, tiêu chuẩn đối với công trình, dự án. Trường hợp còn thiếu các hạng mục thì bổ sung các hạng mục cần thiết theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng công trình. Loại bỏ các yếu tố, khoản mục chi phí có tính chất riêng biệt trong thông tin, số liệu thu thập của công trình quy định tại khoản 2 Điều 11 Thông tư hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng (trong trường hợp xác định suất vốn đầu tư để công bố).

- Khi sử dụng các dữ liệu chi phí của công trình tương tự thì sử dụng chỉ số giá xây dựng, hệ số điều chỉnh vùng (nếu cần thiết) để điều chỉnh về mặt bằng giá tại thời điểm tính toán, địa điểm tính toán.

- Chi phí xây dựng các hạng mục phụ trợ trong dự án có thể tham khảo từ các dự án có tính chất tương tự hoặc tính theo tỷ lệ % từ công trình chính.

- Cập nhật giá cả đầu vào cho phù hợp mặt bằng giá tại thời điểm xác định suất vốn đầu tư.

Chi phí xây dựng công trình có thể xác định căn cứ theo quy mô của công trình hoặc khối lượng chủ yếu của các công tác, bộ phận kết cấu công trình với suất chi phí xây dựng, đơn giá xây dựng tổng hợp tương ứng. Trường hợp chưa có suất chi phí xây dựng, đơn giá xây dựng tổng hợp được công bố có thể tính toán từ số liệu tham khảo của các công trình tương tự đã có.

Trong thành phần chi phí xây dựng có thể chưa bao gồm chi phí cho biện pháp thi công. Khi sử dụng suất vốn đầu tư để xác định sơ bộ tổng mức đầu tư, tổng mức đầu tư sẽ bổ sung chi phí này theo từng trường hợp cụ thể.

- Tổng hợp các chi phí và xác định suất vốn đầu tư theo công thức:

$$S = \frac{V}{N} \quad (1.1)$$

Trong đó:

S: suất vốn đầu tư xây dựng cho công trình;

V: tổng chi phí đầu tư xây dựng công trình đã xử lý, bổ sung, hiệu chỉnh.

N: quy mô theo diện tích/thể tích/chiều dài/công suất/năng lực phục vụ của công trình theo thiết kế tương ứng với đơn vị tính suất vốn đầu tư được lựa chọn.”.

3. Sửa đổi, bổ sung điểm c Mục 2 Phần II như sau:

“c) Trị số suất vốn đầu tư:

- Trường hợp có đầy đủ cơ sở dữ liệu về suất vốn đầu tư quy định tại điểm c khoản 2.2 Mục I Phụ lục này. Suất vốn đầu tư được cập nhật giá cả đầu vào và chế độ chính sách tại thời điểm tính toán;

- Trường hợp cập nhật giá trị suất vốn đầu tư từ hệ thống suất vốn đầu tư hiện hành được thực hiện theo công thức sau:

$$S = S_{0t} \times K_{tg} \times K_{kv} \pm \sum_{i=1}^n S_{Ti} \quad (1.2)$$

Trong đó:

S: suất vốn đầu tư sau điều chỉnh;

S_{0t} : suất vốn đầu tư tại thời điểm t đã được công bố;

K_{tg} : hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư ở năm t về thời điểm cần xác định suất vốn đầu tư. Hệ số K_{tg} được xác định như sau:

$$K_{tg} = I_{tt} / I_{0t}$$

I_{tt} : chỉ số giá xây dựng tại thời điểm cần điều chỉnh suất vốn đầu tư;

I_{0t} : chỉ số giá xây dựng tại thời điểm tính toán suất vốn đầu tư đã công bố.

K_{kv} : hệ số điều chỉnh khu vực/vùng của suất vốn đầu tư trong trường hợp suất vốn đầu tư cần xác định có sự khác biệt về vùng/khu vực với suất vốn đầu tư đã được công bố. Hệ số này xác định bằng phương pháp chuyên gia hoặc trên cơ sở so sánh mặt bằng giá các khu vực;

n : số lượng các khoản mục chi phí bổ sung hoặc giảm trừ;

i : thứ tự các khoản mục chi phí bổ sung hoặc giảm trừ;

S_{Ti} : các chi phí bổ sung được phân bổ đối với các khoản mục chi phí cần thiết theo quy định nhưng chưa được tính đến trong suất vốn đầu tư hiện hành hoặc các chi phí giảm trừ được phân bổ đối với các khoản mục chi phí theo quy định không còn phù hợp trong suất vốn đầu tư hiện hành; S_{Ti} được tính trên 1 đơn vị diện tích hoặc công suất năng lực phục vụ phù hợp với đơn vị tính của suất vốn đầu tư S_{0i} ; Chi phí này được xác định trên cơ sở dữ liệu của công trình cụ thể hoặc tham khảo chi phí của các công trình tương tự đã thực hiện.”.

PHỤ LỤC II

Sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Phụ lục II “Phương pháp xác định chỉ số giá xây dựng” ban hành kèm theo Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình

(Kèm theo Thông tư số 01/2025/TT-BXD ngày 22/01/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

1. Sửa đổi, bổ sung mục 4.2 Mục 4 Phần I như sau:

“4.2. Yêu cầu về thông tin giá thị trường của các yếu tố đầu vào

Giá vật liệu xây dựng, thiết bị công trình, nhân công xây dựng, máy và thiết bị thi công xây dựng được xác định theo Thông tư hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

Danh mục vật liệu, thiết bị công trình đưa vào tính chỉ số giá xây dựng phải được thống nhất về chủng loại, quy cách, nhãn mác.

Danh mục máy và thiết bị thi công đưa vào tính chỉ số giá xây dựng phải được thống nhất về chủng loại, công suất.”.

2. Sửa đổi, bổ sung Mục 5 Phần I như sau:

“5. Xác định chỉ số giá xây dựng

Chỉ số giá xây dựng được tính bình quân trong khoảng thời gian được lựa chọn, không tính đến một số khoản chi phí về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, lãi vay trong thời gian xây dựng, vốn lưu động ban đầu cho sản xuất kinh doanh. Đơn vị tính chỉ số giá xây dựng là phần trăm (%).

Chỉ số giá xây dựng được tính bằng phương pháp bình quân nhân gia quyền giữa mức độ biến động giá (chỉ số giá xây dựng) của các yếu tố đầu vào đại diện được chọn với quyền số tương ứng.

5.1. Chỉ số giá xây dựng theo yếu tố chi phí

a) Chỉ số giá vật liệu xây dựng công trình (K_{VL}) được xác định theo công thức Laspeyres bình quân nhân gia quyền theo công thức sau:

$$K_{VL} = \prod_{j=1}^m \left(K_{VL_j} \right)^{P_{VL_j}} \quad (2.1)$$

Trong đó:

P_{VL_j} : tỷ trọng chi phí bình quân của loại vật liệu xây dựng chủ yếu thứ j trong tổng chi phí các loại vật liệu xây dựng chủ yếu của các công trình đại diện;

K_{VL_j} : chỉ số giá loại vật liệu xây dựng thứ j;

m: số loại vật liệu xây dựng chủ yếu.

Tỷ trọng chi phí bình quân (P_{VL_j}) của loại vật liệu xây dựng chủ yếu thứ j trong tổng chi phí các loại vật liệu chủ yếu bằng bình quân các tỷ trọng chi phí loại vật liệu xây dựng chủ yếu thứ j của các công trình đại diện.

Tổng các tỷ trọng chi phí loại vật liệu xây dựng chủ yếu bằng 1.

Tỷ trọng chi phí của từng loại vật liệu xây dựng chủ yếu thứ j của từng công trình đại diện được tính bằng tỷ số giữa chi phí loại vật liệu chủ yếu thứ j so với tổng chi phí các loại vật liệu chủ yếu trong chi phí trực tiếp của công trình đại diện đó, được xác định như sau:

$$P_{VL_j}^i = \frac{G_{VL_j}^i}{\sum_{j=1}^m G_{VL_j}^i} \quad (2.2)$$

Trong đó:

$P_{VL_j}^i$: tỷ trọng chi phí loại vật liệu xây dựng chủ yếu thứ j của công trình đại diện i;

$G_{VL_j}^i$: chi phí loại vật liệu xây dựng chủ yếu thứ j của công trình đại diện thứ i.

Các loại vật liệu xây dựng chủ yếu có thể bao gồm những loại sau: xi măng; cát xây dựng; đất đắp; đá xây dựng; gỗ xây dựng; gạch xây dựng; gạch ốp lát; thép xây dựng; vật liệu tấm lợp bao che; vật tư điện; vật tư nước; nhựa đường; cửa khung nhựa/nhôm; kính; sơn; trần, vách thạch cao....

Tùy theo đặc điểm loại hình công trình xây dựng phổ biến trên địa bàn địa phương, danh mục công trình xây dựng công bố để lựa chọn loại vật liệu chủ yếu để tính toán cho phù hợp.

Chỉ số giá loại vật liệu xây dựng (K_{VL_j}) được tính bằng bình quân theo quyền số các chỉ số giá của các loại vật liệu xây dựng có trong nhóm vật liệu đó. Chỉ số giá của từng loại vật liệu trong nhóm được xác định bằng tỷ số giữa giá bình quân đến hiện trường của loại vật liệu xây dựng đó tại thời điểm so sánh so với thời điểm gốc.

b) Chỉ số giá nhân công xây dựng công trình (K_{NC}) xác định bằng bình quân nhân gia quyền các chỉ số giá nhân công xây dựng của các loại bậc thợ chủ yếu của công trình hoặc loại công trình.

Tùy theo đặc điểm, tính chất cụ thể của từng công trình, loại công trình xây dựng để lựa chọn loại bậc thợ nhân công chủ yếu phục vụ tính toán chỉ số giá nhân công xây dựng công trình cho phù hợp.

Chỉ số giá nhân công xây dựng của từng loại bậc thợ chủ yếu xác định bằng tỷ số giữa đơn giá ngày công của nhân công xây dựng tại thời điểm so sánh với thời điểm gốc.

c) Chỉ số giá máy thi công xây dựng công trình (K_{MTC}) được xác định theo công thức Laspeyres bình quân nhân gia quyền, cụ thể như sau:

$$K_{MTC} = \prod_{k=1}^f (K_{MTC_k})^{P_{MTC_k}} \quad (2.3)$$

Trong đó:

P_{MTC_k} : tỷ trọng chi phí của máy thi công xây dựng chủ yếu thứ k trong tổng chi phí các máy thi công xây dựng chủ yếu của các công trình đại diện;

K_{MTC_k} : chỉ số giá của máy thi công xây dựng chủ yếu thứ k;

f: số máy thi công xây dựng chủ yếu.

Tổng các tỷ trọng chi phí máy thi công xây dựng chủ yếu bằng 1.

Tỷ trọng chi phí của từng máy thi công xây dựng chủ yếu của từng công trình đại diện được tính bằng tỷ số giữa chi phí máy thi công xây dựng chủ yếu đó so với tổng chi phí các máy thi công xây dựng chủ yếu trong chi phí trực tiếp của công trình đại diện. Công thức xác định như sau:

$$P_{MTC_k}^i = \frac{G_{MTC_k}^i}{\sum_{k=1}^f G_{MTC_k}^i} \quad (2.4)$$

Trong đó:

$P_{MTC_k}^i$: tỷ trọng chi phí máy thi công xây dựng chủ yếu thứ k của công trình đại diện thứ i;

$G_{MTC_k}^i$: chi phí máy thi công xây dựng chủ yếu thứ k của công trình đại diện thứ i.

Các máy thi công xây dựng chủ yếu được quy định bao gồm: máy làm đất, máy vận chuyển, máy nâng hạ, máy phục vụ công tác bê tông, máy gia công kim loại, máy phục vụ công tác cọc, máy đào hầm, máy làm đường.

Tùy theo đặc điểm, tính chất cụ thể của từng công trình xây dựng, các máy thi công xây dựng chủ yếu có thể được bổ sung để tính toán cho phù hợp.

Chỉ số giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng chủ yếu được xác định bằng tỷ số giữa giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng của loại máy và thiết bị thi công đó tại thời điểm so sánh so với thời điểm gốc.

5.2. Chỉ số giá xây dựng theo cơ cấu chi phí

a) Chỉ số giá phần xây dựng (I_{XD}) xác định theo công thức:

$$I_{XD} = (K_{VL})^{P_{VL}} \times (K_{NC})^{P_{NC}} \times (K_{MTC})^{P_{MTC}} \quad (2.5)$$

Trong đó:

P_{VL} , P_{NC} , P_{MTC} : Tỷ trọng bình quân của chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy thi công xây dựng trong chi phí trực tiếp của các công trình đại diện. Tổng các tỷ trọng bình quân nói trên bằng 1.

K_{VL} , K_{NC} , K_{MTC} : chỉ số giá vật liệu xây dựng công trình, nhân công xây dựng công trình, máy thi công xây dựng công trình trong chi phí trực tiếp của các công trình đại diện.

Cách xác định các thành phần của công thức (2.5) như sau:

- Chỉ số giá vật liệu xây dựng công trình, nhân công xây dựng công trình, máy thi công xây dựng công trình (K_{VL} , K_{NC} , K_{MTC}) xác định theo hướng dẫn tại mục 5.1 nêu trên.

- Tỷ trọng bình quân của chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy thi công xây dựng trong chi phí trực tiếp (P_{VL} , P_{NC} , P_{MTC}) được xác định như sau:

Tỷ trọng bình quân của chi phí vật liệu (P_{VL}), nhân công (P_{NC}), máy thi công xây dựng (P_{MTC}) được xác định bằng bình quân của các tỷ trọng chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy thi công xây dựng của các công trình đại diện lựa chọn.

Tỷ trọng chi phí vật liệu, nhân công, máy thi công xây dựng của từng công trình đại diện bằng tỷ số giữa chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy thi công xây dựng so với tổng các chi phí này của công trình đại diện đó. Công thức xác định như sau:

$$P_{VL_i} = \frac{G_{VL_i}}{G_{TL_i}} \quad (2.6)$$

$$P_{NC_i} = \frac{G_{NC_i}}{G_{TT_i}} \quad (2.7)$$

$$P_{MTC_i} = \frac{G_{MTC_i}}{G_{TT_i}} \quad (2.8)$$

Trong đó:

$P_{VL_i}, P_{NC_i}, P_{MTC_i}$: tỷ trọng chi phí vật liệu, nhân công, máy thi công xây dựng của công trình đại diện thứ i ;

$G_{VL_i}, G_{NC_i}, G_{MTC_i}$: chi phí vật liệu, nhân công, máy thi công xây dựng trong chi phí trực tiếp của công trình đại diện thứ i ;

G_{TT_i} : tổng của chi phí vật liệu, nhân công và máy thi công xây dựng của công trình đại diện thứ i .

Chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy thi công xây dựng được xác định căn cứ vào khối lượng công tác xây dựng thực hiện, các định mức, đơn giá xây dựng công trình, công bố giá vật liệu, giá nhân công, giá ca máy và thiết bị thi công.

b) Chỉ số giá phần thiết bị công trình (I_{TB}) được xác định theo công thức

$$I_{TB} = (K_{STB})^{P_{STB}} \times (K_{LD})^{P_{LD}} \quad (2.9)$$

Trong đó:

P_{STB}, P_{LD} : tỷ trọng bình quân chi phí mua sắm thiết bị chủ yếu, chi phí lắp đặt và thí nghiệm, hiệu chỉnh thiết bị chủ yếu đó (nếu có) của các công trình đại diện lựa chọn;

K_{STB}, K_{LD} : hệ số biến động chi phí mua sắm thiết bị chủ yếu, hệ số biến động chi phí lắp đặt và thí nghiệm, hiệu chỉnh thiết bị chủ yếu đó (nếu có) của các công trình đại diện lựa chọn.

Hệ số biến động chi phí mua sắm thiết bị chủ yếu được xác định bằng tỷ số giữa chi phí mua sắm thiết bị bình quân tại thời điểm so sánh với thời điểm gốc.

Các loại thiết bị chủ yếu là những loại thiết bị có tỷ trọng chi phí lớn trong chi phí mua sắm thiết bị. Ví dụ: hệ thống thang máy, hệ thống điều hòa đối với công trình dân dụng; dây chuyền công nghệ sản xuất chính đối với công trình công nghiệp.

Hệ số biến động chi phí lắp đặt thiết bị và thí nghiệm, hiệu chỉnh thiết bị (nếu có) xác định như đối với chỉ số giá phần xây dựng.

c) Chỉ số giá phần chi phí khác (I_{CPK}) được xác định theo công thức sau:

$$I_{CPK} = \prod_{s=1}^e (K_{KMK_s})^{P_{KMK_s}} \quad (2.10)$$

Trong đó:

P_{KMK_s} : tỷ trọng bình quân của khoản mục chi phí chủ yếu thứ s trong tổng chi phí các khoản mục chủ yếu thuộc phần chi phí khác của các công trình đại diện;

K_{KMK_s} : hệ số biến động chi phí của khoản mục chi phí chủ yếu thứ s trong chi phí khác của các công trình đại diện;

e: số khoản mục chi phí chủ yếu thuộc chi phí khác của các công trình đại diện.

Các khoản mục chi phí chủ yếu trong chi phí khác của công trình đại diện là những khoản mục chi phí chiếm tỷ trọng lớn trong chi phí khác của công trình đại diện. Ví dụ những khoản mục chi phí chủ yếu trong chi phí khác đối với công trình dân dụng như: chi phí khảo sát xây dựng, chi phí thiết kế xây dựng, chi phí lập dự án đầu tư xây dựng công trình, chi phí quản lý dự án, chi phí giám sát thi công.

Đối với những khoản mục chi phí chiếm tỷ trọng < 2% trong tổng chi phí khác của công trình đại diện thì có thể không sử dụng để tính.

Đối với một số khoản mục chi phí khác tính trên chi phí xây dựng hoặc chi phí thiết bị thì các hệ số biến động của chúng được lấy bằng chỉ số giá phần xây dựng hoặc chỉ số giá phần thiết bị tương ứng.

Đối với một số khoản mục chi phí khác tính trên tổng chi phí xây dựng và chi phí thiết bị thì các hệ số biến động của chúng được lấy bằng bình quân của chỉ số giá phần xây dựng và chỉ số giá phần thiết bị.

5.3. Chỉ số giá xây dựng công trình

Chỉ số giá xây dựng công trình (I) được tính theo công thức sau:

$$I = (I_{XD})^{P_{XD}} \times (I_{TB})^{P_{TB}} \times (I_{CPK})^{P_{CPK}} \quad (2.11)$$

Trong đó: