

Giao nhận thầu dự án ở Hoa Kỳ (phần 1)

Trong nền kinh tế cạnh tranh và chi phí thực hiện ngày càng lớn, đầu thầu lựa chọn nhà thầu để giao thầu xây dựng là nền tảng cho những lợi ích và mục tiêu của chủ đầu tư, mặc dù sự lựa chọn trực tiếp nhà thầu để giao thầu thì đỡ tốn kém thời gian hơn và cũng chọn ngay được nhà thầu mà họ tin tưởng, hình thức lựa chọn trực tiếp hiện rất thông dụng để chủ sở hữu thuộc khu vực tư nhân trao hợp đồng xây dựng. Việc xây dựng các công trình đều thực hiện thông qua các hợp đồng.

Việc giao nhận thầu dự án thường được thực hiện bằng phương pháp truyền thống: thiết kế - đầu thầu - xây dựng. Tuy nhiên, cùng với việc thay đổi và phát triển công nghệ và thương mại trong những năm qua, hệ thống giao thông nhận thầu dự án cũng có những vấn đề mới và tiếp tục phát triển công nghệ và thương mại trong những năm qua, hệ thống giao nhận thầu dự án cũng có những vấn đề mới và tiếp tục phát triển theo một số phương pháp mới do sự ngành công nghiệp xây dựng được hình thành bởi rất nhiều tài liệu, rất sáng tạo và có tính cạnh tranh cao. Những phương pháp này ngày càng thích hợp hơn trong những thời gian tới.

Những nhân tố ảnh hưởng tới quyết định của chủ sở hữu (gọi là chủ đầu tư) Thuật ngữ lựa chọn mô tả phương pháp giao nhận thầu dự án. Có nhiều phương án lựa chọn khác nhau có sẵn cho các chủ đầu tư khi họ quan tâm đến quá trình mua sắm một công trình mới. Bí quyết để có một sự lựa chọn đúng đắn là phải hiểu rõ những nhân tố ảnh hưởng quá trình quyết định trong việc giao nhận thầu dự án. Ba nội dung dưới đây là đối tượng chính hoặc là yếu tố quyết định để hướng tới giao nhận thầu dự án bất kỳ.

- Chi phí: được định nghĩa là tổng chi phí của dự án: là tổng chi phí cơ bản (phần cứng) và các chi phí phụ khác (phần mềm). Phần chi phí cơ bản là chi phí xây dựng bao gồm cả phần phụ phí và lợi nhuận và bất kỳ sự thay đổi nào trong hợp đồng xây dựng. Chi phí phụ khác (phần mềm) là giá đất, phí tư vấn chuyên môn, dự phòng của chủ đầu tư và các chi phí bất ngờ khác.

- Chất lượng: được định nghĩa là tổng hợp của quyền hạn, tài sản, giá trị tuổi thọ, và những đặc tính khác của một loại vật liệu cụ thể, hệ thống hoặc bộ phận của các thiết bị phải được tuân thủ tốt nhất phù hợp với cấp độ hoàn hảo trong tay nghề, sản xuất và có tính thu hút, hấp dẫn người sử dụng (thuật ngữ giá trị tuổi thọ sẽ được nói rõ hơn trong phần xác định giá trị ở phần dưới đây)

- Thời gian: được định nghĩa là khoảng thời gian được yêu cầu để thực hiện tất cả các công việc cần thiết để hoàn thành dự án. Sự hoàn thành bao gồm cả thời gian yêu cầu để thiết kế chương trình và thiết kế chuyên môn để chuẩn bị cho các tài liệu hợp đồng, và cuối cùng công việc cần đến của những nhà xây dựng được yêu cầu hoàn thành quá trình xây dựng.

Chúng ta biết rằng ba nhân tố cơ bản chi phí, chất lượng, thời gian đóng vai trò như nhau trong quá trình quyết định và chúng cũng loại trừ lẫn nhau, bất cứ một trong ba nhân tố trên đây là nền tảng quyết định, tuy nhiên không phải cả ba cùng một lúc. Khi chi phí là mục tiêu chính của quá trình giao nhận thầu dự án, nó thường có nghĩa là chi phí có thể thấp nhất nhưng phải kết hợp cả với chất lượng và thời gian để đưa ra quyết định dựa trên chi phí.

Với quá trình quyết định dựa trên chi phí, khoảng thời gian cho việc đấu thầu và thương lượng thường yêu cầu nhiều thời gian hơn để các đối thủ cạnh tranh có thể tìm hiểu tài liệu hợp đồng một cách chi tiết nhất, vạch chiến lược về cách tính chi phí để hoàn thành dự án, tìm hiểu giá nguyên vật liệu từ những nhà sản xuất cạnh tranh, ước lượng giá thầu từ những nhà thầu phụ cạnh tranh.

Khi thời gian là yếu tố quyết định chính thì chất lượng và chi phí sẽ là kết quả của những quyết định tiếp theo để giao nhận thầu dự án trong một khoảng thời gian định trước. Nếu khoảng thời gian quy định để đấu thầu hoặc thương lượng bị rút ngắn một cách tùy tiện, nó sẽ không cung cấp đủ thời gian cho các ứng thầu để các ứng thầu thực hiện những công việc đã nêu. Kết quả của việc hạn chế thời gian trong quá trình đấu thầu thường dẫn đến việc tăng chi phí dự phòng để bù đắp những chi phí tiềm ẩn không được ước lượng kỹ lưỡng trong chi phí. Với quá trình xây dựng trong thực tế sẽ tốn kém hơn do phải làm việc ngoài giờ và quá giờ để hoàn thành dự án trong thời gian hạn định, chi phí nguyên vật liệu có thể cao hơn và chi phí của hợp đồng thầu phụ có thể cao hơn. Đối với phần lớn dự án, khó có thể đạt được chi phí thấp nhất khi thời gian là nhân tố quyết định chính trong chiến lược giao nhận thầu dự án.

Khi chất lượng là yếu tố quyết định chính để lựa chọn dự án thì cả chi phí và thời gian theo yêu cầu được xác định bởi những quyết định tiếp theo để bảo đảm chất lượng cao nhất có thể. Phương pháp kiểm soát chất lượng như mục tiêu chính của dự án yêu cầu gồm: nhà thiết kế chuyên nghiệp được lựa chọn phải cung cấp những bản thiết kế đặc sắc, hoặc là người chiến thắng do thiết kế mang đậm dấu ấn cá nhân hơn là nhân tố chi phí có giá cạnh tranh. Sự lựa chọn nguyên vật liệu dựa trên cơ sở mục tiêu là chất lượng hơn là sự cạnh tranh có giá và có tính khả thi; đối với phần lớn các dự án, khó có thể đạt được chi phí thấp nhất trong một thời gian ngắn khi các chủ đầu tư yêu cầu yếu tố quyết định là chất lượng cao nhất.

Một khi chủ sở hữu lựa chọn yếu tố chủ yếu là chi phí thì thời gian hay chất lượng có thể được chọn làm sự ưu tiên thứ yếu còn lại của dự án. Nó dường như là không hợp lý để tiếp cận các dự án theo hình thức đấu thầu với hy vọng rằng có thể kiểm soát chi phí, thời gian và chất lượng ngang bằng nhau.

Quá trình xác định giá trị hoặc quản lý giá trị thường được áp dụng cho những giai đoạn đầu của dự án xác định các mâu thuẫn thường gặp phải khi quyết định thứ tự ưu tiên của các yếu tố quyết định liên quan đến chi phí, chất lượng và thời gian.

Xác định giá trị

Xác định giá trị (VE) là một phương pháp hiệu quả để quản lý dự án. Quá trình này sẽ xác định và đưa ra các phương pháp cho quá trình đấu thầu mua sắm dự án sao cho đạt được giá trị mong muốn trong phạm vi thời gian đề xuất mà vẫn tôn trọng sự ưu tiên của chủ đầu tư giữa các yếu tố chi phí, chất lượng và thời gian. Xác định giá trị có liên quan đến sự xuất hiện của nhiều công trình xây dựng giữa thế kỷ 20 mà không cần đến sự tham gia .

Quá trình xác định giá trị được hình thành và phân tích những đề xuất như:

- Ước lượng tuổi thọ của các thành phần hợp thành công trình, tuổi thọ vật liệu, hệ thống hoặc một bộ phận thiết bị được xác định bởi thời gian có thể để hoạt động cho đến khi ngừng chạy hoặc được yêu cầu thay thế.

- Cân nhắc các đồ án lựa chọn có thể tiết kiệm chi phí mà không ảnh hưởng tới giá trị.

- Cân nhắc các đồ án lựa chọn có thể giảm được thời gian giao thầu không làm ảnh hưởng đến giá trị.

Phương pháp luận xác định giá trị

Phương pháp luận xác định giá trị theo đề xuất của Hiệp hội Quốc tế định giá Hoa Kỳ bao gồm cả việc tổ chức các cuộc khảo sát về thái độ của người tiêu dùng, phân tích chức năng, cung cấp các đề nghị, báo cáo tài chính, phân tích chi phí tuổi thọ, giao nhận vật liệu và được thực hiện bởi một đội có kỷ luật. Các bước trong việc xác định giá trị công trình bao gồm:

Bước 1: Thu thập và xem xét thông tin

Các đồ án được chủ đầu tư và các nhà thiết kế chuyên môn được thực hiện căn cứ báo cáo của đội xác định giá trị dựa trên thiết kế.

Bước 2: Định giá chức năng

Việc phát triển đánh giá độc lập chức năng của dự án và toàn bộ các thành phần hợp thành. Mục tiêu là xác định chức năng cơ bản và tiềm năng của dự án, phân loại các chức năng riêng rẽ có thể gây tranh cãi nhưng điều đó không cần thiết cho chức năng cơ bản.

Bước 3: Thành phần sáng tạo

Việc thăm tra ý tưởng và bản phác thảo đề xuất để có thể triển khai thiết kế dựa trên tiền đề ta rằng luôn có một cách tốt hơn để đạt mục tiêu mong đợi.

Bước 4: Sự định giá

Việc kiểm tra sự sáng tạo của sản phẩm và loại bỏ các ý tưởng sáng tạo nào trong 3 bước mà không làm tăng thêm đáng kể giá trị, và sự phát sinh trong đề xuất sẽ làm tăng thêm giá trị cho dự án. Việc định giá có thể tập trung vào các yếu tố chi phí, chất lượng và thời gian được ưu tiên trong quá trình tiếp cận thiết kế dự án.

Bước 5: Sự triển khai

Sự triển khai của các đề xuất được xác định trong bước 4 và chuẩn bị dữ liệu mô tả chi phí, chức năng và chất lượng liên quan tới từng đề xuất với các đánh giá về thuận lợi và bất lợi của mỗi đề xuất. Khi thích hợp, các đánh giá ảnh hưởng về thời gian thực hiện dự án sẽ được thêm vào.

Bước 6: Trình bày tính toán đại diện

Đội định giá sẽ tiến hành tính toán mẫu của mỗi đề xuất. Một bản báo cáo cuối cùng tổng quát và ghi lại quá trình định giá và các bình luận kiến nghị đưa ra phải được triển khai.

Bước 7: Sự chấp thuận

Bản báo cáo định giá cuối cùng được xem xét bởi chủ đầu tư và nhà thiết kế chuyên môn. Chủ đầu tư có thể chấp nhận hoặc từ chối một số đề xuất của kỹ sư định giá - chủ đầu tư có thể chấp nhận hay từ chối bất cứ một đề xuất nào trong việc xác định giá trị của các đề xuất.

Một giá trị của quá trình xác định giá trị (với bất kỳ kết quả nào) là cả chủ đầu tư và nhà thiết kế chuyên môn sẽ thu được sự cải thiện của dự án mà sau này sẽ cải thiện quá trình quyết định trong quá trình phát triển và thực hiện dự án. Nó cũng bao gồm một quá trình quan sát tập trung sự quan tâm vào thuộc tính của nguyên vật liệu, hệ thống và thiết bị để tập trung vào thiết kế dự án. Nhiệm vụ của việc xác định giá trị của dự án thường được thực hiện bởi một bên thứ ba, một nhóm những người có trình độ chuyên môn cao. Bên thứ ba thường đưa ra cách nhìn khách quan về quá trình thực hiện dự án. Điều này sẽ mang lại cho chủ đầu tư sự bảo đảm chắc chắn hơn và sự hiểu biết về các vấn đề để đưa ra quyết định cuối cùng cho dự án.

Những nguyên tắc cơ bản của việc xác định giá trị là phải có phương pháp tốt hơn để đạt được mục tiêu mong đợi. Những đề xuất xác định giá trị được thực hiện bởi những người có trình độ tương đương với các nhà thiết kế chuyên môn, hoặc do chuyên gia của nhóm thiết kế chuyên môn thì các phương án được xác định thường rất phù hợp để nâng cao hiệu quả thiết kế, tiết kiệm chi phí và duy trì chất lượng cao.

Xác định giá trị đạt hiệu quả nhất nếu được áp dụng trước khi giai đoạn thiết kế phát triển của dự án được hoàn thành. Thuận lợi của việc xác định giá trị được áp dụng sớm trong quá trình thiết kế là sự linh hoạt hơn cho các nhà thiết kế chuyên môn, do thiết kế thay đổi có thể không ảnh hưởng tới chi phí khi được tiến hành trong thời điểm này; việc tiết kiệm lớn cho chủ đầu tư đối với chi phí ban đầu và chi phí cho tuổi thọ trong thời gian hữu ích của vật liệu, thêm vào đó cải thiện chất lượng của dự án mà ảnh hưởng rất nhỏ hoặc hầu như không ảnh hưởng đến thời gian theo yêu cầu giao nhận thầu dự án.

Trong các dự án mà yếu tố quyết định là chi phí thì những quyết định liên quan tới chi phí được ưu tiên hơn so với các cân nhắc liên quan tới thời gian. Khi xác định giá trị được áp dụng sớm trong quá trình thiết kế, kết quả thường đưa ra các đề xuất có thể cải thiện chất lượng mà không gây bất lợi cho giá cả đã thỏa thuận trong hợp đồng và không có sự bồi thường đối với giá hợp đồng.

Trong dự án mà thời gian là yếu tố quyết định, thì ưu tiên thứ hai của chủ đầu tư là chi phí xây dựng, như vậy thời gian sẽ quyết định chi phí và chi phí sẽ quyết định chất lượng. Quá trình xác định giá trị được áp dụng sớm trong tiến trình thiết kế thường đưa ra các đề xuất có thể làm tăng cả chất lượng và cân bằng chi phí mà không gây bất lợi về thời gian yêu cầu cho việc xây dựng công trình. Quá trình xác định giá trị cung cấp một số lượng các đề xuất có thể làm tăng cường chất lượng (và giá trị tuổi thọ) được cân nhắc với các đề xuất khác sẽ tiết kiệm đáng kể chi phí mà rất ít hoặc hầu như không ảnh hưởng tới thời gian.

Trong dự án mà chất lượng là yếu tố quyết định, thì ưu tiên thứ hai của chủ đầu tư là chi phí xây dựng hoặc thời gian hoàn thành dự án, như vậy chất lượng sẽ quyết định chi phí và thời gian. Khi quá trình xác định giá trị được áp dụng sớm trong quá trình thiết kế của dự án quyết định bởi chất lượng, kết quả thường đưa ra các đề xuất sẽ tiết kiệm cả chi phí và đáp ứng chất lượng mà không làm ảnh hưởng tới thời gian xây dựng. Quá trình xác định giá trị sẽ đưa ra các đề xuất sẽ tiết kiệm được chi phí đồng thời cân đối với các đề xuất khác sẽ bảo đảm rất ít thậm chí không có sự chậm trễ trong quá trình xây dựng.

(Nguồn tin: Tạp chí Kinh tế Xây dựng số 1 năm 2006)