

# PHƯƠNG PHÁP SỬ DỤNG CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG ĐỂ TÍNH CHI PHÍ DỰ PHÒNG

TS. TRẦN VĂN TẤN  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC XÂY DỰNG

Tinh thần của Nghị định số 99/2007/NĐ-CP ngày 13 tháng 6 năm 2007 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình và Thông tư số 05/2007/TT-BXD ngày 25 tháng 7 năm 2007 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình là một bước đột phá lớn trong quá trình chuyển đổi cơ chế quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình theo hướng kinh tế thị trường. Một trong những nội dung đổi mới về lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình là việc xác định chi phí dự phòng trong tổng mức đầu tư của dự án đầu tư xây dựng công trình và chi phí dự phòng của dự toán xây dựng công trình. Nguyên tắc và phương pháp xác định chi phí dự phòng đã được hướng dẫn ở Nghị định số 99/2007/NĐ-CP và Thông tư số 05/2007/TT-BXD. Bộ Xây dựng cũng đã công bố phương pháp xác định chỉ số giá xây dựng kèm theo Công văn số 1599/BXD-VP ngày 25 tháng 7 năm 2007 và công bố chỉ số giá xây dựng kèm theo Công văn số 1601/BXD-VP ngày 25 tháng 7 năm 2007 để các tổ chức, cá nhân tham khảo áp dụng. Tuy nhiên việc sử dụng chỉ số giá xây dựng như thế nào để xác định chi phí dự phòng do yếu tố trượt giá vẫn chưa được hướng dẫn cụ thể và đang gây lúng túng cho nhiều tổ chức, cá nhân lập dự toán chi phí đầu tư xây dựng công trình. Bài viết này tập trung làm rõ bản chất và đề xuất phương pháp cụ thể để giải quyết vấn đề này.

Trước đây chi phí dự phòng trong tổng mức đầu tư của dự án hoặc trong dự toán xây dựng công trình vẫn được tính theo tỷ lệ phần trăm so với các chi phí đã xác định theo hồ sơ thiết kế của dự án và theo mặt bằng giá tại thời điểm lập dự toán. Mục đích của chi phí dự phòng là dự trù vốn để trang trải cho những khối lượng công việc phát sinh và cho trượt giá trong quá trình thực hiện đầu tư xây dựng công trình. Rõ ràng cách tính cũ này chưa phản ánh sát bản chất kinh tế của dự phòng trượt giá, đặc biệt là đối với những dự án có thời gian thực hiện đầu tư xây dựng kéo dài nhiều năm. Đây là một trong những nguyên nhân làm cho mục tiêu quản lý chi phí của dự án không đạt được và nhiều dự án phải điều chỉnh tổng mức đầu tư trong quá trình thực hiện đầu tư.

Theo hướng dẫn của Thông tư số 05/2007/TT-BXD thì đối với các dự án hoặc công trình có thời gian thực hiện trên 2 năm, chi phí dự phòng được xác định bằng 2 yếu tố là: dự phòng cho phát sinh khối lượng và dự phòng cho yếu tố trượt giá. Việc tính toán chi phí dự phòng cho phát sinh khối lượng là rất đơn giản và đã được hướng dẫn rõ ràng trong Thông tư này. Ở đây chỉ bàn về phương pháp xác định chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá. Theo hướng dẫn của Thông tư thì chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá được xác định theo chỉ số giá xây dựng như sau:

$$G_{DPIg} = (V - L_{vay}) \times (I_{XD bq} \pm \Delta I_{XD}) \quad (1)$$

Trong đó:

- +  $G_{DPIg}$  là chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá của dự án
- +  $V$  là tổng mức đầu tư chưa có dự phòng của dự án
- +  $L_{vay}$  là lãi vay vốn trong thời gian thực hiện dự án
- +  $I_{XD bq}$  là chỉ số giá xây dựng bình quân.
- +  $\Delta I_{XD}$  là mức dự báo biến động giá khác so với chỉ số giá xây dựng bình quân đã tính.

Theo hướng dẫn này thì chỉ số  $I_{XD bq}$  được lấy bằng chỉ số giá xây dựng công trình của nhóm công trình có chi phí chiếm tỷ trọng cao nhất trong tổng mức đầu tư. Chỉ số giá xây dựng công trình của nhóm công trình này được tính trên cơ sở bình quân các chỉ số giá xây

dựng công trình của không ít hơn 3 năm gần nhất so với thời điểm tính toán. Như vậy  $I_{XDbq}$  chính là hệ số trượt giá bình quân hàng năm trong 3 năm gần nhất. Nếu hiểu như thế thì việc áp dụng công thức hướng dẫn (1) có 2 cái sai:

- Thứ nhất: mới tính được dự phòng trượt giá cho 1 năm chứ chưa tính được trượt giá cho nhiều năm
- Thứ hai: chưa tính đến tiến độ thực hiện dự án.

Để tính toán được chi phí dự phòng do yếu tố trượt giá một cách chính xác và đúng với bản chất kinh tế thì người lập dự toán cần quán triệt nguyên tắc coi thời điểm lập dự toán là thời điểm gốc để tính dự phòng trượt giá cho nhiều năm sau và phải bám sát với tiến độ thực hiện dự án. Chúng tôi đề xuất một phương pháp xác định chi phí dự phòng trượt giá cho dự án có thời gian thực hiện trên 2 năm theo trình tự các bước như sau:

- Xác định các thành phần chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng và tái định cư, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác của dự án như theo hướng dẫn của Thông tư số 05/2007/TT-BXD với mặt bằng giá xây dựng tại thời điểm lập dự toán (được coi là thời điểm gốc).
- Phân bổ các chi phí này theo tiến độ thực hiện dự án
- Xác định hệ số trượt giá xây dựng bình quân trong 3 năm gần nhất (hoặc nhiều hơn) của loại công trình xây dựng phù hợp. Nhà tư vấn có thể tính toán hệ số này từ số liệu của mình theo phương pháp xác định chỉ số giá xây dựng hoặc tham khảo chỉ số giá xây dựng do Bộ Xây dựng công bố để tính ra.
- Tính chi phí dự phòng do yếu tố trượt giá theo nguyên tắc sau:

$$G_{DPtg} = \sum_{t=1}^{T_{XD}} V_t \times I_{XDbq}^t - \sum_{t=1}^{T_{XD}} V_t \quad (2)$$

Trong đó:

- +  $G_{DPtg}$  là dự phòng do yếu tố trượt giá
- +  $T_{XD}$  là thời gian (số năm) thực hiện dự án theo kế hoạch tiến độ
- +  $V_t$  là chi phí thực hiện dự án sẽ xảy ra ở năm  $t$  theo kế hoạch tiến độ
- +  $I_{XDbq}$  là hệ số trượt giá xây dựng bình quân

Việc tính toán được thể hiện như Bảng 1.

*Bảng 1: Tính chi phí dự phòng trượt giá*

TT	Nội dung	Tiến độ thực hiện dự án			
		Năm 1	Năm 2	.....	Năm $T_{XD}$
1	Chi phí thực hiện dự án theo tiến độ chưa có trượt giá ( $V_t$ )	$V_1$	$V_2$	.....	$V_{Txd}$
2	Chỉ số giá xây dựng của từng năm ( $I_{XDbq}^t$ )	$I_{XDbq}^1$	$I_{XDbq}^2$		$I_{XDbq}^{Txd}$
3	Chi phí thực hiện dự án theo tiến độ đã có trượt giá (dòng 1 x dòng 2)	$V_1 \times I_{XDbq}^1$	$V_2 \times I_{XDbq}^2$		$V_{Txd} \times I_{XDbq}^{Txd}$
4	Trượt giá từng năm (dòng 1 – dòng 3)				
5	Trượt giá lũy tích (cộng dồn dòng 4)				$V_{DPtg}$

Tổng chi phí dự phòng trượt giá cho dự án ( $V_{DPIg}$ ) là số trượt giá lũy tích đến năm xây dựng cuối cùng theo tiến độ.

Ví dụ tính chi phí dự phòng trượt giá cho một dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở tại khu vực Hà Nội như sau:

Thời gian thực hiện dự án theo kế hoạch là 5 năm (Thời điểm gốc là cuối năm 2007). Tổng mức đầu tư chưa kể lãi vay và chưa có dự phòng là 350 tỷ đồng và được phân bổ theo kế hoạch tiến độ thể hiện trong Bảng 2.

**Bảng 2:** Phân bổ vốn đầu tư theo tiến độ thực hiện

Nội dung	Thời gian thực hiện (năm)				
	1 (2008)	2 (2009)	3 (2010)	4 (2011)	5 (2012)
Vốn phân bổ (tỷ đồng)	25	55	105	110	55

Tham khảo chỉ số giá xây dựng do Bộ Xây dựng công bố theo Công văn số 1601/BXD-VP ngày 25 tháng 7 năm 2007 và tính được hệ số trượt giá của các năm liên trước. Việc tính toán minh họa ở Bảng 3.

**Bảng 3:** Tính hệ số trượt giá

Chỉ tiêu	2004	2005	2006	2007
Chỉ số giá xây dựng (Theo công bố của Bộ Xây dựng)	139	144	149	165
Hệ số trượt giá (Chỉ số giá năm đó chia cho chỉ số giá năm liên trước)		1,036	1,035	1,107

Hệ số trượt giá trung bình hàng năm  $I_{XDbq}$  là 1,059 (bình quân đơn giản hệ số trượt giá của 3 năm). Việc tính toán chi phí dự phòng do yếu tố trượt giá cho dự án được thể hiện ở Bảng 4.

**Bảng 4:** Tính chi phí dự phòng do yếu tố trượt giá

TT	Nội dung	Tiến độ thực hiện dự án				
		Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5
1	Chi phí thực hiện dự án theo tiến độ chưa có trượt giá (tỷ đồng)	25	55	105	110	55
2	Chỉ số giá của từng năm	1,059	1,121	1,187	1,258	1,332
3	Chi phí thực hiện dự án theo tiến độ đã có trượt giá (tỷ đồng)	26,475	61,655	124,635	138,38	73,26
4	Trượt giá từng năm (tỷ đồng)	1,475	6,655	19,635	28,38	18,26
5	Trượt giá lũy tích (tỷ đồng)	1,475	8,13	27,765	56,145	74,405

Như vậy dự phòng trượt giá cho dự án này là 74,405 tỷ đồng.

Việc tính toán chi phí dự phòng trượt giá khi xác định dự toán xây dựng công trình cũng được thực hiện tương tự theo nguyên tắc trên.

Phương pháp xác định chi phí dự phòng do yếu tố trượt giá như trên đã phản ánh đúng bản chất kinh tế của vấn đề, bám sát được tiến độ thực hiện dự án, chỉ rõ được tổng dự phòng trượt giá để xác định tổng mức đầu tư cho dự án và số dự phòng trượt giá cho từng năm theo tiến độ thực hiện dự án nên có tác dụng tốt cho việc quản lý chi phí của dự án. Từ việc nghiên cứu phương pháp này chúng tôi cho rằng nên tính riêng chi phí dự

phòng do yếu tố trượt giá cho tất cả các dự án hay công trình xây dựng có thời gian thực hiện từ một năm trở lên chứ không phải chỉ cho những dự án hay công trình xây dựng có thời gian thực hiện trên 2 năm như theo quy định.

**ABSTRACT:**

There are some important innovations in estimating and controlling the cost of construction investment project made by the Decree 99/2007/NĐ-CP dated June 13, 2007 of the Government and the Circular 05/2007/TT-BXD dated July 25, 2007 of the Ministry of Construction. One of which is the method of calculating the reserve expenses for the project. How to estimate the reserve expenses exactly and in accordance with its nature is very important to managers, especially the reserve expenses for price changes regarding projects with long time construction process. The method has been guided in the Circular 05/2007/TT-BXD but it is not enough clear and accurate. Most estimators now are confused to deal with this problem.

The article proposes a method to calculate the reserve expenses for price changes to build up general cost of construction investment project. The method makes estimators calculate the reserve expenses for price changes accurately, in accordance with the nature and construction process of project. It is very useful for project management.

**Trần Văn Tấn**

**Trường Đại học Xây dựng**

**Mobile: 0915377296**

**E-mail: [tv tandhxd@gmail.com](mailto:tv tandhxd@gmail.com)**

**TÀI LIỆU THAM KHẢO:**

- Nghị định số 99/2007/NĐ-CP ngày 13 tháng 6 năm 2007 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình
- Thông tư số 05/2007/TT-BXD ngày 25 tháng 7 năm 2007 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình