

**BỘ XÂY DỰNG**  
**VIỆN KINH TẾ XÂY DỰNG**

---

**TÀI LIỆU**  
**NGHIỆP VỤ ĐỊNH GIÁ XÂY DỰNG**

**(PHỤC VỤ ĐÀO TẠO, BỒI DƯỠNG NGHIỆP VỤ CỦA  
VIỆN KINH TẾ XÂY DỰNG - BỘ XÂY DỰNG)**

**NĂM 2008**

## Chuyên đề 2 TỔNG QUAN VỀ CÔNG TÁC ĐỊNH GIÁ XÂY DỰNG (4 tiết)

### I. MỘT SỐ LÝ LUẬN CHUNG VỀ GIÁ XÂY DỰNG

#### 1- Khái niệm giá xây dựng công trình.

Giá xây dựng công trình của dự án đầu tư xây dựng là toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật cho công trình. Do đặc điểm của sản phẩm và sản xuất xây dựng nên giá xây dựng công trình được biểu thị bằng các tên gọi khác nhau và được xác định chính xác dần theo từng giai đoạn của quá trình đầu tư xây dựng công trình:

- Ở giai đoạn chuẩn bị đầu tư đó là tổng mức đầu tư của dự án đầu tư xây dựng công trình (hoặc sơ bộ tổng mức đầu tư đối với dự án phải lập báo cáo đầu tư);

- Ở giai đoạn thực hiện dự án đầu tư thì giá xây dựng được gọi tùy theo mỗi chức năng và vị trí trong các khâu của quá trình thực hiện đầu tư xây dựng với mỗi đối tượng tham gia, theo đó là dự toán công trình, dự toán hạng mục công trình, giá gói thầu, giá dự thầu, giá đề nghị trúng thầu, giá ký hợp đồng;

- Ở giai đoạn kết thúc xây dựng đưa dự án vào khai thác sử dụng đó là giá thanh toán, giá quyết toán hợp đồng và thanh toán, quyết toán vốn đầu tư.

Giá xây dựng công trình được xác định trên cơ sở hệ thống định mức, đơn giá, chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật và các chế độ chính sách của Nhà nước phù hợp với tình hình khách quan của thị trường ở từng thời kỳ và được quản lý theo Luật xây dựng và các văn bản pháp quy dưới Luật.

Giá xây dựng không những chứa đựng tất cả những đặc điểm chung của giá cả hàng hoá các loại, mà còn có một số đặc điểm riêng thể hiện đặc thù của sản phẩm xây dựng và sản xuất xây dựng

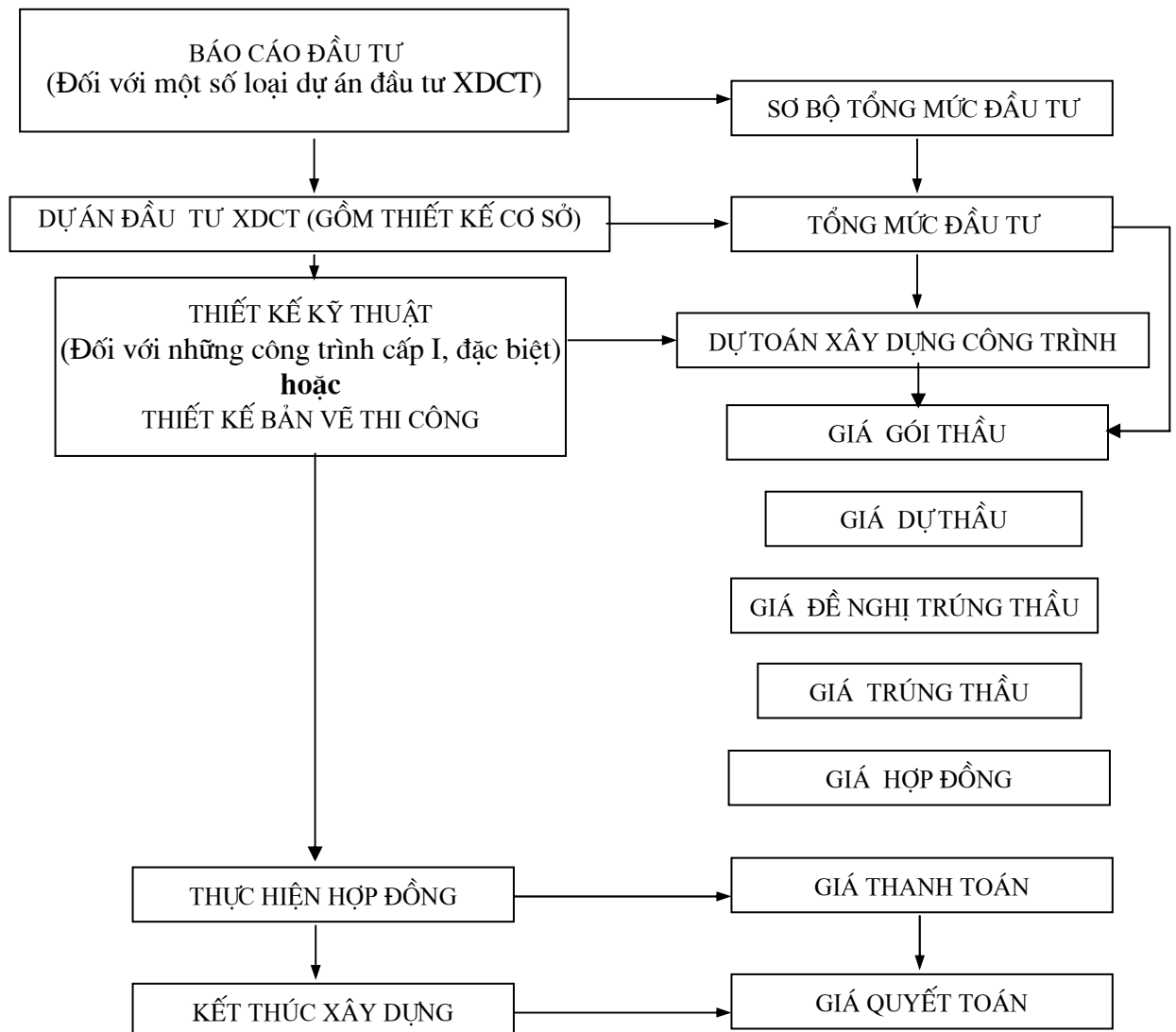
- *Giá xây dựng mang đặc trưng đơn chiếc.*

Mỗi một dự án đầu tư xây dựng đều có công năng chuyên dùng xác định, do nó có kết cấu, hình dáng và trang trí khác nhau, diện tích và thể tích công trình cũng không giống nhau, khi xây dựng phải sử dụng vật liệu xây dựng và thiết bị công nghệ khác nhau. Giá xây dựng hầu hết, không thể có giá thống nhất do Nhà nước hoặc nhà thầu quy định, mà chỉ có thể xác định giá xây dựng của dự án đầu tư xây dựng thông qua một trình tự đặc biệt, phù hợp với từng giai đoạn của quá trình đầu tư xây dựng.

- *Giá xây dựng được xác định trong quá trình đầu tư xây dựng.*

Quá trình sản xuất xây dựng là một quá trình hao phí vật lực, nhân lực, máy móc thiết bị thi công với số lượng lớn, thời gian xây dựng thường dài. Quá trình đầu tư xây dựng thường khá dài, phải chia thành giai đoạn để tiến hành từng bước, từ thô đến tinh, từ tổng thể đến chi tiết.

Để phù hợp với yêu cầu quản lý chi phí đầu tư xây dựng theo các giai đoạn của quá trình đầu tư xây dựng, thì điều tất yếu là giá xây dựng phải được tính nhiều lần có thứ bậc với chức năng và mục đích khác nhau. Quá trình tính toán đó được nêu trong hình sau:



*Giá xây dựng được xác định trong quá trình đầu tư xây dựng*

## 2. Đặc điểm của thị trường xây dựng, sản phẩm xây dựng và công nghệ xây dựng tác động đến giá xây dựng

### 2.1. Đặc điểm thị trường xây dựng

a- Một người mua, nhiều người bán.

Mỗi dự án đầu tư xây dựng công trình thường chỉ có một chủ đầu tư với vai trò là người mua, còn để tạo ra sản phẩm xây dựng sau đầu tư của chủ đầu tư thì có nhiều nhà thầu xây dựng tham gia với tư cách là người bán.

Người mua (chủ đầu tư) phải tạm ứng tiền cho người bán (nhà thầu xây dựng) trong quá trình xây dựng.

Người mua (chủ đầu tư) đóng vai trò quyết định trong việc lựa chọn người bán (nhà thầu xây dựng) và mức giá bán của nhà thầu và thường thực hiện thông qua phương thức đấu thầu.

b- Việc mua bán sản phẩm thường diễn ra tại nơi sản xuất.

Sản phẩm xây dựng là những công trình, nhà cửa được xây dựng và sử dụng tại chỗ và được thiết kế riêng theo yêu cầu về công năng sử dụng, nó có tính đa dạng và cá biệt cao về công dụng, cách chế tạo. Vì vậy, việc mua bán sản phẩm xây dựng thường diễn ra tại nơi xây dựng công trình.

Sản phẩm xây dựng không thể chế tạo sẵn hàng loạt để bán, trừ trường hợp chủ đầu tư có thể xây sẵn một số căn hộ để bán hay cho thuê.

Sản phẩm xây dựng nói chung không có khâu lưu kho chờ bán.

c- Nhà nước là khách hàng lớn nhất.

Hàng năm tổng mức vốn đầu tư có xây dựng để phát triển cơ sở hạ tầng kinh tế-xã hội của nhà nước phục vụ các mục đích công cộng, an sinh xã hội, an ninh, quốc phòng,... thường chiếm tỷ trọng lớn ..., do vậy nhà nước luôn là lớn nhất trong thị trường xây dựng.

d- Chịu sự chi phối của các quy luật kinh tế:

Giá xây dựng cũng có những đặc tính chung của giá cả như các loại hàng hoá khác và cũng bị ảnh hưởng của quy luật kinh tế cơ bản của kinh tế thị trường đó là:

• *Ảnh hưởng của quy luật giá trị đối với giá xây dựng.*

Quy luật giá trị là quy luật kinh tế cơ bản của sản xuất hàng hoá. Giá cả phải phù hợp với giá trị. Trong thị trường xây dựng thì quy luật giá trị ảnh hưởng đến giá xây dựng biểu hiện chủ yếu ở 3 mặt sau đây:

- Điều tiết sản xuất sản phẩm xây dựng.
- Điều tiết việc mua bán sản phẩm này một cách tự phát.
- Kích thích các doanh nghiệp xây dựng luôn tìm giải pháp cải tiến kỹ thuật, công nghệ thi công xây dựng để nâng cao năng suất lao động, hạ giá thành sản phẩm xây dựng.

• *Ảnh hưởng của quy luật lưu thông tiền tệ đối với giá xây dựng.*

Giá cả là biểu hiện bằng tiền của giá trị hàng hoá, tức là sự so sánh giữa giá trị đồng tiền với giá trị hàng hoá. Do vậy, giá cả hình thành tỷ lệ thuận với giá trị và tỷ lệ nghịch với lượng giá trị của đơn vị tiền tệ thay thế.

Trong xây dựng cũng vậy, một khi lượng sản phẩm xây dựng cần lưu thông đã xác định, nếu:

- Lượng giá trị do mỗi một đơn vị tiền tệ thay thế càng lớn thì tổng mức giá cả sản phẩm xây dựng càng nhỏ, do vậy, lượng tiền lưu thông càng ít.

- Lượng giá trị do mỗi một đơn vị tiền tệ thay thế càng nhỏ thì tổng mức giá cả sản phẩm xây dựng càng lớn, do vậy, lượng tiền trong lưu thông càng nhiều.

Vì tiền chỉ là biểu hiện của giá trị, bản thân nó không có giá trị, cho nên, dù tiền trong lưu thông vượt quá số lượng cần thiết khách quan, nó cũng không thể tự động rời khỏi lưu thông, khi đó, đồng tiền mất yếu mất giá, dẫn đến giá cả sản phẩm xây dựng leo thang mà khoa học kinh tế thường gọi là độ co giãn về giá của sản phẩm xây dựng.

- *Ảnh hưởng của quy luật cung - cầu và giá cả đối với giá xây dựng.*

Giá cả không những do giá trị hàng hoá và giá trị đồng tiền quyết định, mà nó còn chịu sự chi phối của tình hình cung - cầu trên thị trường.

Quan hệ cung - cầu và giá cả hàng hoá là quan hệ ảnh hưởng lẫn nhau và ràng buộc nhau. Nếu quan sát trong một thời gian ngắn thì cung - cầu quyết định giá cả, nhưng nếu quan sát trong cả một thời kỳ dài thì thật ra giá cả quyết định cung - cầu; giá cả điều tiết cân bằng cung - cầu.

Xem xét sự vận động của giá xây dựng trong thị trường xây dựng cho thấy: Cung không kịp với cầu thì giá cả lên cao, vượt qua giá trị; cung vượt quá cầu thì giá cả hạ xuống, thấp hơn giá trị. Khi giá cả cao hơn giá trị, nhà thầu xây dựng nhận được lợi nhuận siêu ngạch, thì ngược lại nhu cầu đầu tư của các nhà đầu tư sẽ giảm bớt. Khi giá cả thấp hơn giá trị, nhà thầu xây dựng khó có thể có kế sách kiếm được lợi nhuận, thậm chí phải chịu bù đắp thêm chi phí do bị lỗ để chờ đợi cơ hội mới, khi đó nhu cầu đầu tư của nhà đầu tư lại tăng lên.

- *Ảnh hưởng của quy luật cạnh tranh đối với giá xây dựng.*

Trong xây dựng, tác động của quy luật cạnh tranh có hai mặt: Mặt tích cực, tạo động lực thúc đẩy sản xuất phát triển, tạo chất lượng, giá cả, kiểu dáng, mẫu mã có lợi cho Chủ đầu tư. Mặt tiêu cực, có thể dẫn tới các thủ đoạn cạnh tranh không lành mạnh và giá cả độc quyền gây bất lợi cho Chủ đầu tư.

## *2.2. Đặc điểm của sản phẩm xây dựng*

a- Sản phẩm mang tính đơn chiếc, riêng lẻ:

Sản phẩm xây dựng là những công trình, nhà cửa được xây dựng và sử dụng tại chỗ và phân bố tản mạn ở nhiều nơi trên lãnh thổ. Sản phẩm xây dựng phụ thuộc chặt chẽ vào điều kiện địa phương nơi đặt công trình xây dựng. Do đó, nó có tính đa dạng và cá biệt cao về công dụng, cách chế tạo.

b- Được cấu thành bởi nhiều loại nguyên, vật liệu xây dựng.

Sản phẩm xây dựng là tổng hợp của nhiều bộ phận, kết cấu cấu thành từ nhiều loại nguyên, vật liệu xây dựng

c- Tiêu hao lớn về nhân lực, vật lực.

Quá trình hình thành của sản phẩm xây dựng thường kéo dài do đặc thù của sản xuất xây dựng, do đó khi tiến hành xây dựng phải huy động một lượng lớn nhân công, máy móc, thiết bị phục vụ thi công

d- Nhiều chủ thể tham gia trong quá trình hình thành sản phẩm xây dựng: Sản phẩm xây dựng 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 sản phẩm của xây dựng làm ra

e- Thời gian hình thành sản phẩm thường dài.

Sản phẩm xây dựng được hình thành từ khâu lập dự án đến khi kết thúc xây dựng đưa vào khai thác sử dụng. Ngoài các khâu theo trình tự hình thành ở giai đoạn chuẩn bị đầu tư cũng phải tiêu hao khoảng thời gian nhất định thì thời gian tiến hành xây dựng cũng kéo dài trong khoảng thời gian của 1 năm hoặc nhiều năm tùy theo quy mô, tính chất của từng công trình ...

f- Sản phẩm được hình thành chủ yếu ngoài hiện trường.

Sản phẩm xây dựng là những công trình, nhà cửa được xây dựng và sử dụng tại chỗ, gắn liền với mặt đất, do đó sản phẩm xây dựng chủ yếu được sản xuất ngoài trời. Đặc điểm này làm cho sản phẩm xây dựng phụ thuộc rất nhiều vào điều kiện tự nhiên, khí hậu nơi xây dựng công trình

g- Sản phẩm có giá trị lớn: Sản phẩm xây dựng thường có kích thước và chi phí lớn, có thời gian kiến tạo và sử dụng lâu dài. Do đó, những sai lầm về xây dựng có thể gây nên các lãng phí lớn, tồn tại lâu dài và khó sửa chữa

### *2.3. Đặc điểm của công nghệ xây dựng*

a- Sử dụng nhiều công nghệ khác nhau trong quá trình sản xuất.

Do đặc điểm mang tính đơn chiếc, riêng lẻ của sản phẩm xây dựng nên công nghệ sản xuất của mỗi sản phẩm là công trình có cách thức, biện pháp khác nhau để tạo ra các bộ phận kết cấu của công trình theo thiết kế riêng biệt của nó.

b- Công nghệ xây dựng luôn có xu hướng đổi mới không ngừng.

Sản phẩm xây dựng mang tính chất tổng hợp về kỹ thuật, kinh tế, xã hội, văn hoá-nghệ thuật và quốc phòng, vì vậy mỗi một bước phát triển của các lĩnh vực riêng lẻ đều tác động đến công nghệ xây dựng.

Bên cạnh đó do nhu cầu về kỹ-mỹ thuật đối với công trình xây dựng ngày càng cao nên ngày càng có nhiều tiến bộ khoa học kỹ thuật, công nghệ xây dựng và được ứng dụng để thực hiện mục tiêu công trình xây dựng có chất lượng tốt nhất, thời gian xây dựng nhanh nhất, chi phí thấp nhất.

c- Việc sử dụng công nghệ xây dựng đòi hỏi lao động có trình độ cao.

Để tạo ra được những sản phẩm xây dựng theo kịp nhịp độ phát triển thì ngành xây dựng luôn luôn phải có một nguồn nhân lực được đào tạo chuyên sâu và có trình độ cao thích ứng với sự phát triển của khoa học kỹ thuật, công nghệ xây dựng.

### **3. Vai trò của Chủ đầu tư, tổ chức tư vấn đầu tư xây dựng và nhà thầu xây dựng trong định giá xây dựng.**

Trong quá trình đầu tư xây dựng thì các chủ thể tham gia có các vai trò khác nhau đối với giá xây dựng:

#### *3.1. Vai trò của Chủ đầu tư.*

Chủ đầu tư thường có nhiều loại, từ những Chủ đầu tư có rất nhiều hiểu biết về lĩnh vực xây dựng, đến những Chủ đầu tư hầu như không biết gì về lĩnh vực này. Chủ đầu tư có nhu cầu xây dựng và những mục tiêu xây dựng khác nhau, nhưng tựu chung lại, họ đều có những vai trò chung giống nhau:

- Quyết định xây dựng một công trình của Chủ đầu tư là một quyết định cực kỳ quan trọng, phải tính toán, cân nhắc cẩn thận.

- Chủ đầu tư sẽ tiêu tốn của họ nhiều tiền bạc và thời gian vào việc xây dựng công trình.

- Để xây dựng công trình thì mọi Chủ đầu tư phải thuê các tổ chức tư vấn tiến hành khảo sát, thiết kế, quản lý trong quá trình đầu tư xây dựng và thuê các nhà thầu xây dựng thực hiện xây dựng công trình.

- Các Chủ đầu tư, ngay cả đối với Chủ đầu tư có hiểu biết và có kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng, đều khó có thể hình dung cụ thể công trình xây dựng của mình sau khi hoàn thành và nó hoạt động tốt đến mức độ nào, nó có đáp ứng được yêu cầu của mình hay không cho dù các bản vẽ và mô hình thiết kế có hoàn chỉnh đến đâu.

- Chủ đầu tư thường có nhu cầu mong muốn rút ngắn thời gian xây dựng công trình cũng như thời hạn thực hiện các hợp đồng kinh tế.

- Chủ đầu tư luôn mong muốn tìm được các tổ chức tư vấn và nhà thầu xây dựng tốt nhất có khả năng giải quyết các vấn đề trong thiết kế và thi công xây dựng công trình, bảo đảm chất lượng, tiết kiệm chi phí, tiến độ thi công và bảo đảm công trình được vận hành tốt khi đưa vào khai thác, sử dụng.

- Để chọn được giải pháp tối ưu cho đầu tư xây dựng công trình, Chủ đầu tư luôn yêu cầu có các giải pháp so sánh, thay thế khác nhau để lựa chọn khi quyết định đầu tư và thực hiện công tác quản lý xây dựng, trong đó đặc biệt là quản lý giá xây dựng.

### *3.2. Vai trò của tổ chức tư vấn đầu tư xây dựng.*

- Xác định chi phí trên cơ sở khối lượng công tác xây dựng theo thiết kế và đơn giá xây dựng nơi xây dựng công trình.

- Chưa biết nhà thầu xây dựng sẽ được nhận thầu, chưa nắm được đầy đủ các thông tin về giá .

- Dựa trên các biện pháp thi công do nhà tư vấn xác định.

- Chưa biết ai là người cung cấp vật tư, vật liệu, thiết bị và phải sử dụng các mức giá của địa phương.

### *3.3. Vai trò của nhà thầu xây dựng.*

- Xác định chi phí của công trình nhằm mục đích đấu thầu.

- Có số liệu đơn giá chi tiết của doanh nghiệp về vật liệu, nhân công, máy thi công và các chi phí khác dự kiến sử dụng để nâng cao khả năng thắng thầu.

- Am hiểu các biện pháp thi công sẽ được áp dụng nếu được nhận thầu.

- Có hiểu biết và nắm bắt được các nhà cung cấp vật tư, vật liệu, thiết bị. Biết được sự biến động giá từng kỳ.

Từ những phân tích trên đây, có thể thấy vai trò hết sức quan trọng của người xác định giá xây dựng. Khi thì họ đóng vai diễn trong quản lý giá xây dựng giúp cho Chủ đầu tư, lúc khác họ lại có thể đóng vai diễn đối với giá xây dựng của nhà thầu xây dựng.

## **II. NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA GIÁ XÂY DỰNG VÀ CÁC DỮ LIỆU CHỦ YẾU HÌNH THÀNH GIÁ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH**

### **1. Nội dung cơ bản của giá xây dựng**

Ở mỗi giai đoạn của quá trình đầu tư xây dựng của dự án thì giá xây dựng xuất hiện ở những thành phần và tên gọi khác nhau tùy thuộc chức năng của nó.

#### *1.1. Ở giai đoạn chuẩn bị đầu tư:*



Giá xây dựng công trình ở giai đoạn này được biểu thị bằng tổng mức đầu tư. Tổng mức đầu tư của dự án đầu tư xây dựng công trình là toàn bộ chi phí dự tính để đầu tư xây dựng công trình và là cơ sở để chủ đầu tư lập kế hoạch và quản lý vốn khi thực hiện đầu tư xây dựng công trình. Tổng mức đầu tư là một trong những căn cứ quan trọng để đảm bảo tính khả thi của dự án và quyết định thực hiện dự án, đồng thời dùng làm hạn mức mục tiêu của giá xây dựng công trình, là sự chuẩn bị cho việc biên soạn dự toán công trình ở bước tiếp sau.

Tổng mức đầu tư được tính toán và xác định trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng công trình phù hợp với nội dung dự án và thiết kế cơ sở; đối với trường hợp chỉ lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật, tổng mức đầu tư được xác định phù hợp với thiết kế bản vẽ thi công.

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

Tổng mức đầu tư được xác định trên cơ sở chỉ tiêu suất vốn đầu tư, tư liệu giá xây dựng công trình tương tự, .v.v.. Phương pháp xác định tổng mức đầu tư được trình bày cụ thể tại Chuyên đề 3 của Tài liệu này.

## *1.2. Ở giai đoạn thực hiện dự án:*

*1.2.1. Theo bước thiết kế:* Giá xây dựng trên cơ sở hồ sơ thiết kế với các bước thiết kế phù hợp với cấp, loại công trình là dự toán công trình, dự toán hạng mục công trình.

Dự toán chi phí xây dựng được hiểu là việc tính toán, lựa chọn, thẩm định và biên soạn hồ sơ tương ứng về giá xây dựng ở thời kỳ dự tính. Dự toán xây dựng là căn cứ để ký kết hợp đồng xây dựng khi thực hiện phương thức giao thầu và thanh toán giá xây dựng công trình; là cơ sở để xác định giá gói thầu và quản lý chi phí sau đấu thầu khi thực hiện phương thức đấu thầu. Dự toán xây dựng công trình được lập cho từng công trình, hạng mục công trình xây dựng.

Dự toán công trình bao gồm :

### *1.2.1.1. Chi phí xây dựng*

Chi phí xây dựng trong dự toán công trình được lập cho công trình, hạng mục công trình, công trình phụ trợ, công trình tạm phục vụ thi công hoặc bộ phận, phần việc, công tác của công trình, hạng mục công trình. Chi phí xây dựng được xác định bằng cách lập dự toán. Đối với các công trình phụ trợ, các công trình tạm phục vụ thi công hoặc các công trình đơn giản, thông dụng thì dự toán chi phí xây dựng có thể được xác định bằng suất chi phí xây dựng trong suất vốn đầu tư xây dựng công trình hoặc bằng định mức chi phí tính theo tỷ lệ phần trăm (%)

Dự toán chi phí xây dựng bao gồm chi phí trực tiếp, chi phí chung, thu nhập chịu thuế tính trước, thuế giá trị gia tăng và chi phí nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công.

#### *1.2.1.2. Chi phí thiết bị*

Chi phí thiết bị trong dự toán công trình bao gồm chi phí mua sắm thiết bị công nghệ (kể cả thiết bị công nghệ phi tiêu chuẩn cần sản xuất, gia công); chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ; chi phí lắp đặt thiết bị và thí nghiệm, hiệu chỉnh.

Chi phí mua sắm thiết bị bao gồm: giá mua (gồm cả chi phí thiết kế và giám sát chế tạo), chi phí vận chuyển từ cảng hoặc nơi mua đến công trình, chi phí lưu kho, lưu bãi, lưu Container 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.

#### *1.2.1.3. Chi phí quản lý dự án*

Chi phí quản lý dự án trong dự toán công trình bao gồm các chi phí cần thiết để chủ đầu tư tổ chức thực hiện quản lý dự án .

Chi phí quản lý dự án được xác định trên cơ sở tham khảo định mức tỷ lệ do Bộ Xây dựng công bố hoặc bằng cách lập dự toán.

#### *1.2.1.4. Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng*

Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng là tổng hoà các khoản chi phí có liên quan nhưng không trực tiếp tạo nên hình khối của công trình, nó bảo đảm cho công trình hoàn thành thuận lợi và có thể phát huy hiệu suất, công dụng bình thường sau khi bàn giao đưa vào khai thác, sử dụng.

Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng được xác định trên cơ sở tham khảo định mức tỷ lệ do Bộ Xây dựng công bố hoặc bằng cách lập dự toán.

#### *1.2.1.5. Chi phí khác*

Chi phí khác là các chi phí cần thiết không thuộc chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, tái định cư; chi phí quản lý dự án và chi phí tư vấn đầu tư xây dựng nói trên.

Một số chi phí khác của dự án nếu chưa có quy định hoặc chưa tính được ngay thì được tạm tính để đưa vào tổng mức đầu tư.

#### *1.2.1.6. Chi phí dự phòng*

Chi phí dự phòng là khoản chi phí để dự trù cho khối lượng công việc phát sinh và các yếu tố trượt giá trong thời gian xây dựng công trình.

- Dự phòng chi phí cho yếu tố khối lượng công việc phát sinh được tính bằng tỷ lệ % tổng chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác.

- Dự phòng chi phí cho yếu tố trượt giá được tính theo chỉ số giá xây dựng của từng loại công trình xây dựng theo khu vực và thời gian xây dựng.

Nội dung và phương pháp xác định dự toán xây dựng công trình được trình bày tại chuyên đề 6 của Tài liệu này.

#### *1.2.2. Ở bước lựa chọn nhà thầu gồm các loại giá:*

##### *1.2.2.1. Giá gói thầu*

Căn cứ vào việc phân chia theo tính chất kỹ thuật, trình tự thực hiện, bảo đảm tính đồng bộ của dự án mà dự án đầu tư xây dựng có thể được chia thành các gói thầu và giá gói thầu được xác định trên cơ sở tổng mức đầu tư hoặc dự toán được duyệt và các quy định liên quan như nội dung trong Chuyên đề 7 của tài liệu này.

##### *1.2.2.2. Giá dự thầu*

Giá dự thầu là đề xuất của Nhà thầu về giá thực hiện gói thầu trong hồ sơ dự thầu trên hồ sơ mời thầu và các tài liệu liên quan.

Việc xác định giá dự thầu hoàn toàn dựa vào năng lực định giá xây dựng của bộ máy chức năng làm công tác này của nhà thầu. Đây là hình thức cạnh tranh về kinh tế rõ nét trong hoạt động xây dựng.

##### *1.2.2.3. Giá đề nghị trúng thầu*

Giá đề nghị trúng thầu là giá do bên mời thầu đề nghị trên cơ sở giá dự thầu của nhà thầu được lựa chọn trúng thầu sau khi được sửa lỗi và hiệu chỉnh các sai lệch theo yêu cầu của hồ sơ mời thầu trong quá trình đánh giá hồ sơ dự thầu của các nhà thầu.

##### *1.2.2.4. Giá trúng thầu*

Là giá được phê duyệt trong kết quả lựa chọn nhà thầu làm cơ sở để thương thảo, hoàn thiện và ký kết hợp đồng.

##### *1.2.2.5. Giá hợp đồng*

Giá hợp đồng xây dựng là khoản kinh phí bên giao thầu cam kết trả cho bên nhận thầu để thực hiện khối lượng công việc theo yêu cầu về tiến độ, chất lượng và các yêu cầu khác quy định trong hợp đồng xây dựng. Giá ký hợp đồng có các hình thức sau:

- Giá hợp đồng trọn gói;
- Giá hợp đồng theo đơn giá cố định;

- Giá hợp đồng theo giá điều chỉnh;
- Giá hợp đồng kết hợp.

Giá hợp đồng được xác định căn cứ trên giá đề nghị trúng thầu được xếp hạng và kết quả đàm phán hợp đồng

Nội dung và phương pháp xác định mức giá xây dựng nói trên được trình bày tại chuyên đề 7 của Tài liệu này.

### *1.2.3. Ở giai đoạn kết thúc dự án:*

Vấn đề thanh toán, quyết toán hợp đồng là trách nhiệm của nhà thầu với chủ đầu tư.

Khi bàn giao công trình đưa vào khai thác, sử dụng và kết thúc xây dựng, Chủ đầu tư phải lập quyết toán vốn đầu tư công trình hoàn thành, phản ánh chi tiết tình trạng giá xây dựng thực tế, tài sản cố định và tài sản lưu động đã hình thành, bàn giao đưa vào khai thác, sử dụng để làm căn cứ cho việc tiếp nhận tài sản bàn giao, kiểm toán, lập bảng kê chi tiết tài sản do xây dựng tạo nên và đăng ký giá trị tài sản mới tăng. Chi phí thực tế đã đầu tư của một công trình xây dựng hoàn thành được thể hiện thông qua quyết toán hoàn thành công trình, đó là giá xây dựng thực tế của công trình xây dựng hay còn gọi là giá quyết toán công trình hoàn thành.

Ở giai đoạn này giá xây dựng được biểu hiện bằng:

- + Giá thanh toán, giá quyết toán hợp đồng
- + Thanh toán, quyết toán vốn đầu tư.

#### **- Giá thanh toán hợp đồng**

Giá thanh toán là giá mà chủ đầu tư trả cho bên nhận thầu trên cơ sở khối lượng các công việc hoàn thành theo các cam kết trong hợp đồng cùng với các quy định có liên quan và giá hợp đồng.

Đối với từng trường hợp cụ thể khi áp dụng hình thức giá hợp đồng nào thì theo đó là giá thanh toán hợp đồng tương ứng.

#### **- Giá quyết toán hợp đồng**

Giá quyết toán là mức giá được chuẩn xác lại khi kết thúc hợp đồng xây dựng mà chủ đầu tư trả cho bên nhận thầu trên cơ sở giá hợp đồng đã ký kết, giá đã thanh toán, giá được thanh toán và các nghĩa vụ khác mà bên giao thầu cần phải thực hiện theo quy định hợp đồng.

- Thanh toán vốn đầu tư là trách nhiệm của chủ đầu tư với cơ quan cấp phát, cho vay vốn.

- Quyết toán vốn đầu tư là trách nhiệm của chủ đầu tư với nhà nước và với cấp trên.

Nội dung và phương pháp xác định các mức giá xây dựng nói trên được trình bày tại các chuyên đề 8, 9 của Tài liệu này.

## **2. Các dữ liệu chủ yếu hình thành giá xây dựng công trình**

Tuỳ theo quá trình hình thành giá xây dựng nêu trên đòi hỏi phải có các dữ liệu cần thiết phục vụ việc xác định giá xây dựng này. Các dữ liệu chủ yếu này là các chỉ tiêu định mức kinh tế - kỹ thuật được sử dụng, bao gồm: Định mức dự toán, chỉ tiêu giá xây dựng công trình, định mức các chi phí tính theo tỷ lệ (%), đơn giá xây dựng, quy tắc tính khối lượng công trình, định mức thời hạn xây dựng công trình và các chế độ, chính sách quy định mang tính pháp chế liên quan đến giá xây dựng do các cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước ban hành.

### *2.1. Định mức dự toán.*

Là một loại định mức kinh tế - kỹ thuật quy định mức hao phí lao động xã hội tất yếu về vật liệu, nhân công, máy thi công để hoàn thành một đơn vị khối lượng công tác xây lắp hoặc kết cấu xây lắp tạo thành công trình. Định mức này dùng để tính toán giá xây dựng, tính toán lượng vật liệu xây dựng, lao động và ca máy thi công cần thiết sử dụng trong công trình. Nó là cơ sở để xác định giá xây dựng, tính toán giá mời thầu của Chủ đầu tư và nhà thầu tham khảo khi xác định giá dự thầu trong trường hợp đấu thầu.

### *2.2. Chỉ tiêu giá xây dựng.*

Chỉ tiêu giá xây dựng phản ánh mức tổng hợp các chi phí nhân lực, vật lực, tài lực cần có theo nhu cầu của dự án đầu tư xây dựng hoặc của riêng một công trình độc lập, công trình hoặc hạng mục công trình. Loại chỉ tiêu này mang tính khái quát tương đối rộng, phạm vi sai số tương đối lớn, hình thức phong phú, thường có các loại như: Chỉ tiêu giá xây dựng tính theo một đơn vị diện tích hay một đơn vị công suất sử dụng, chỉ tiêu suất vốn đầu tư, chỉ tiêu vật liệu, nhân công, máy thi công trong một triệu đồng vốn xây lắp v.v...

\* Chỉ tiêu giá xây dựng tính theo một đơn vị diện tích hay một đơn vị công suất sử dụng.

Chỉ tiêu này là một loại định mức dùng để tính toán và xác định giá xây dựng cho các hạng mục công trình thực hiện thiết kế sơ bộ trước khi tiến hành thiết kế cụ thể hoặc cho các hạng mục của công trình đã có các thông số dự kiến như (m<sup>2</sup> sàn, số chỗ để xe, số giường bệnh của bệnh viện...).

Các chỉ tiêu này được xác lập dựa trên cơ sở các số liệu lịch sử về giá xây dựng của các công trình đã hoàn thành và sự biến động của giá cả tác động trực tiếp đến các yếu tố cấu thành trong mức giá này.

*\* Chỉ tiêu suất vốn đầu tư.*

Chỉ tiêu suất vốn đầu tư là một loại định mức dùng để tính toán lượng nhu cầu vốn đầu tư khi xác định tổng mức đầu tư ở giai đoạn lập dự án. Nó là một loại chỉ tiêu hết sức khái lược, thường lấy công trình độc lập hoặc dự án công trình hoàn chỉnh làm đối tượng tính toán, mức độ khái lược của nó tương thích với giai đoạn lập dự án. Loại chỉ tiêu này cung cấp tư liệu làm căn cứ cho quyết định đầu tư và khống chế mức vốn đầu tư dự án mà Chủ đầu tư có thể bỏ ra để thực hiện mục đích đầu tư của mình. Thông thường, chỉ tiêu suất vốn đầu tư được biên soạn dựa theo tư liệu dự toán, quyết toán của các công trình xây dựng đã hoàn thành trong lịch sử và sự biến động của giá cả ở thời điểm nghiên cứu.

*\* Chỉ tiêu vật liệu, nhân công, máy thi công trong một triệu đồng vốn xây lắp (gọi tắt là chỉ tiêu triệu đồng).*

Chỉ tiêu triệu đồng quy định về số lượng hao phí vật liệu, nhân công, ca máy thi công lập cho đơn vị một triệu đồng vốn xây lắp công trình. Nó là một loại định mức kế hoạch, được thiết lập với mục đích chủ yếu là cung cấp tư liệu làm căn cứ trong việc lập kế hoạch dài hạn và kế hoạch hàng năm. Khi lập kế hoạch, căn cứ vào khối lượng vốn xây lắp công trình dự tính cho kỳ kế hoạch và định mức triệu đồng tiến hành tính toán nhu cầu lượng vật liệu xây dựng, ngày công lao động và số ca máy thi công các loại, để phục vụ cho việc cân đối và phân phối tài nguyên, bố trí nhân lực, thiết bị thi công được tốt hơn. Các Chủ đầu tư hoặc các Ban quản lý dự án và các doanh nghiệp xây dựng cũng có thể sử dụng loại chỉ tiêu này trong việc tổ chức cung ứng vật liệu, nhân lực, thiết bị thi công cho các dự án đang xây.

*\* Định mức các chi phí tính theo tỷ lệ (%) hoặc bảng giá.*

Loại định mức chi phí này là một trong các nhóm chỉ tiêu định mức không thể thiếu khi xác định giá xây dựng, nó là căn cứ để tính toán lượng hao phí lao động xã hội tất yếu tuy không cấu tạo trực tiếp vào kết cấu của công trình, nhưng nó có liên quan đến quá trình hình thành nên kết cấu công trình và hình thành nên giá xây dựng.

Các khoản chi phí này được chia làm 2 nhóm:

- Nhóm chi phí, lệ phí xác định theo định mức tính bằng tỷ lệ (%).
- Nhóm chi phí xác định bằng cách lập dự toán bao gồm chi phí không xác định theo định mức tính bằng tỷ lệ (%).

*\* Đơn giá xây dựng.*



Đơn giá xây dựng là chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật phản ánh mức chi phí trực tiếp về vật liệu, nhân công, máy thi công cần thiết để hoàn thành một đơn vị khối lượng công tác xây dựng hoặc kết cấu xây dựng tạo nên công trình.

Loại chỉ tiêu này là cơ sở quan trọng để xác định giá xây dựng ở giai đoạn thiết kế cụ thể.

- Chi phí vật liệu: Bao gồm các chi phí tính cho vật liệu chính, vật liệu phụ... cần thiết cấu tạo vào một đơn vị khối lượng công tác hoặc kết cấu xây lắp.

- Chi phí nhân công: Bao gồm tiền lương cơ bản và các khoản phụ cấp khác có tính chất lương tính cho công nhân trực tiếp để hoàn thành một đơn vị khối lượng công tác hoặc kết cấu xây lắp.

- Chi phí máy thi công: Bao gồm chi phí tính cho máy chính và các máy phụ khác trong dây chuyền công nghệ thi công để hoàn thành một đơn vị khối lượng công tác hoặc kết cấu xây lắp.

Theo thông lệ trong khu vực và quốc tế thì đơn giá xây dựng thường gồm 2 loại:

***- Đơn giá xây dựng chi tiết:***

Loại đơn giá này được tính toán trên cơ sở định mức dự toán, làm căn cứ để xác định các khoản mục chi phí trực tiếp trong giá xây dựng ở giai đoạn thiết kế chi tiết.

***- Đơn giá xây dựng tổng hợp:***

*Đơn giá này có thể được tính toán theo một trong hai cách:*

- Cách thứ nhất: Tính toán trên cơ sở một loại định mức riêng thường gọi là định mức dự toán tổng hợp (cách này rất ít sử dụng và mức độ chính xác không cao).

- Cách thứ hai: Được xác định cho một nhóm công tác xây lắp hoặc một kết cấu xây lắp hoàn chỉnh trên cơ sở các đơn giá xây dựng chi tiết.

*Đơn giá này có thể phân làm hai loại:*

- Đơn giá xây dựng tổng hợp đầy đủ: Bao gồm toàn bộ các chi phí lao động xã hội cần thiết (chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy thi công, chi phí chung, thu nhập chịu thuế tính trước và thuế) để hoàn thành một đơn vị khối lượng của nhóm công tác hoặc kết cấu xây dựng.

- Đơn giá tổng hợp không đầy đủ: Nội dung như đơn giá tổng hợp đầy đủ nhưng không bao gồm khoản chi phí chung, thu nhập chịu thuế tính trước và thuế.

***\* Chỉ số giá xây dựng.***

Chỉ số giá xây dựng là chỉ tiêu phản ánh mức độ và xu thế biến động tương đối giá xây dựng ở các thời kỳ khác nhau. Đây là một loại công cụ quan trọng để

nghiên cứu sự biến động của giá xây dựng, thể hiện mức độ tăng lên hay giảm xuống của giá xây dựng thời kỳ này so với thời kỳ khác, là căn cứ quan trọng trong việc điều chỉnh, bổ sung giá xây dựng theo thời gian.

Vì các yếu tố hình thành giá xây dựng cho mỗi loại công trình đều có đặc điểm về sự biến động giá cả của riêng mình, cho nên, chỉ số biến động giá xây dựng thường phải lập riêng cho từng loại yếu tố hình thành chủ yếu, sau đó mới có thể thực hiện tổng hợp.

### *2.3. Độ dài thời gian xây dựng công trình.*

Độ dài thời gian xây dựng công trình là toàn bộ thời gian định mức quy định cho mỗi loại công trình. Bao gồm định mức thời hạn xây dựng và định mức thời hạn thi công.

- *Độ dài thời hạn xây dựng*: Là tổng lượng thời gian yêu cầu sử dụng trong quá trình xây dựng công trình, được biểu thị bằng số tháng hoặc số ngày, kể từ khi khởi công xây dựng đến lúc toàn bộ công trình hoàn thành bàn giao đưa vào khai thác, sử dụng, nhưng không bao gồm thời gian kéo dài do phải đình hoãn xây dựng vì nguyên nhân khách quan và chủ quan.

- *Độ dài thời hạn thi công*: Nó phản ánh khoảng thời gian của quá trình thi công xây lắp phải có của công trình hoặc hạng mục công trình kể từ khi khởi công đến ngày hoàn thành toàn bộ nội dung theo yêu cầu của thiết kế công trình và được nghiệm thu. Thời hạn thi công là một bộ phận trong thời hạn xây dựng.

### *2.4. Khối lượng công trình sau khi đã đo bóc:*

Là hệ thống các nguyên tắc, trình tự thực hiện việc đo lường và tính toán khối lượng công trình và công tác xây dựng là cơ sở cho việc xác định và quản lý giá xây dựng.

Công tác đo bóc khối lượng công trình xây dựng là nội dung quan trọng trong việc lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình. Sự chính xác và đầy đủ khi đo bóc khối lượng là một trong những yếu tố quyết định trong khâu lập và quản lý chi phí xây dựng và hệ quả là ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả đầu tư của dự án.

Nội dung chi tiết về phương pháp và các quy định liên quan sẽ được trình bày tại Chuyên đề 5.

*2.5. Các chế độ, chính sách do cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước ban hành có liên quan đến giá xây dựng như*: Thuế suất thuế giá trị gia tăng, giá cả các loại vật tư, vật liệu thuộc diện Nhà nước quản lý; chế độ, chính sách về tiền lương, tiền công, tỷ giá hối đoái ...

Các dữ liệu để hình thành giá xây dựng sẽ được trình bày cụ thể trong các chuyên đề 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 của Tài liệu này.



### III. NỘI DUNG NGHIỆP VỤ ĐỊNH GIÁ XÂY DỰNG

Nội dung chủ đạo của công tác nghiệp vụ định giá xây dựng biến các ý tưởng, các yêu cầu giải pháp có thể đem lại lợi ích cho dự án ngay từ những giai đoạn chuẩn bị đầu tư dự án. Nghiệp vụ định giá xây dựng có cách tiếp cận vừa mang tính cụ thể với dự báo để có thể đánh giá tổng thể các phương án và cung cấp cho các chủ thể tham gia trong hoạt động xây dựng một cái nhìn toàn diện để từ đó ra quyết định.

Nội dung của công tác định giá xây dựng bao gồm các nghiệp vụ chủ yếu sau:

1. Lập, thẩm tra tổng mức đầu tư của dự án đầu tư xây dựng công trình;
2. Đánh giá hiệu quả của dự án đầu tư xây dựng công trình;
3. Xác định định mức, đơn giá xây dựng công trình;
4. Đo bóc khối lượng công trình;
5. Lập, thẩm tra dự toán công trình;
6. Lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng;
7. Xác định giá gói thầu, giá hợp đồng;
8. Lập hồ sơ thanh toán, quyết toán hợp đồng;
9. Thanh toán, quyết toán vốn đầu tư của dự án đầu tư xây dựng công trình;
10. Các công việc khác về định giá xây dựng.