VĂN BẢN PHÁP LUẬT KHÁC

VĂN BẢN HỢP NHẤT - BỘ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

THÔNG TƯ
Hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng

Thông tư số 09/2019/TT-BXD ngày 26 tháng 12 năm 2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định đơn giá nhân công xây dựng có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 02 năm 2020, được sửa đổi, bổ sung bởi:

Thông tư số 02/2020/TT-BXD ngày 20 tháng 7 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của 04 Thông tư có liên quan đến quản lý chi phí đầu tư xây dựng có hiệu lực kể từ ngày 05 tháng 9 năm 2020.

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 81/2017/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2017 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 68/2019/NĐ-CP ngày 14 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Theo đề nghị của Cục trưởng Cục Kinh tế xây dựng [1];

---

[1] Thông tư số 02/2020/TT-BXD ngày 20 tháng 7 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của 04 Thông tư có liên quan đến quản lý chi phí đầu tư xây dựng có hiệu lực kể từ ngày 05 tháng 9 năm 2020, có căn cứ ban hành như sau:

"Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 81/2017/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2017 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 68/2019/NĐ-CP ngày 14 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Thông tư hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Thông tư này hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng các dự án đầu tư xây dựng sử dụng vốn ngân sách nhà nước, vốn nhà nước ngoài ngân sách và dự án đầu tư xây dựng theo hình thức đối tác công tư (sau đây viết tắt là dự án PPP) gồm: sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng, tổng mức đầu tư xây dựng, dự toán xây dựng, giá gói thầu xây dựng, định mức xây dựng, giá xây dựng công trình, suất vốn đầu tư và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng thuộc các dự án đầu tư xây dựng sử dụng vốn ngân sách nhà nước, vốn nhà nước ngoài ngân sách và dự án PPP.

2. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng các dự án đầu tư xây dựng, xác định chi phí đầu tư xây dựng làm căn cứ thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước của các dự án sử dụng vốn khác.

Chương II
SƠ BỘ TỔNG MỨC ĐẦU TƯ, TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Điều 3. Nội dung sơ bộ tổng mức đầu tư, tổng mức đầu tư xây dựng

1. Nội dung sơ bộ tổng mức đầu tư, tổng mức đầu tư xây dựng theo quy định tại khoản 2, khoản 4 Điều 4 Nghị định số 68/2019/NĐ-CP ngày 14/8/2019 của

---

Thực hiện Nghị quyết số 84/NQ-CP ngày 29 tháng 5 năm 2020 của Chính phủ về các nhiệm vụ, giải pháp tiếp tục tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, thúc đẩy giải ngân vốn đầu tư công và bảo đảm trật tự an toàn xã hội trong bối cảnh đại dịch COVID-19;

Thực hiện Nghị quyết số 108/NQ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ về một số nhiệm vụ, giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai Nghị định số 68/2019/NĐ-CP về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Theo đề nghị của Cục trưởng Cục Kinh tế xây dựng;"

Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng (sau đây viết tắt là Nghị định số 68/2019/NĐ-CP), trong đó 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 được quy định cụ thể như sau:

a) Chi phí xây dựng, chi phí thiết bị gồm các chi phí theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 8 của Thông tư này.

b) Chi phí quản lý dự án gồm các chi phí theo quy định tại khoản 2 Điều 21 Nghị định số 68/2019/NĐ-CP là các chi phí cần thiết để tổ chức thực hiện các công việc quản lý dự án từ giai đoạn chuẩn bị dự án đến khi kết thúc xây dựng đưa công trình của dự án vào khai thác sử dụng, cụ thể như sau:

- Giám sát công tác khảo sát xây dựng;

- Tuyển chọn thiết kế kiến trúc công trình hoặc lựa chọn phương án thiết kế kiến trúc công trình;

- Công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thuộc trách nhiệm của chủ đầu tư;

- Thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng;

- Lập, thẩm định, thẩm tra, phê duyệt thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng;

- Lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng;

- Quản lý chất lượng, khối lượng, tiến độ, chi phí xây dựng, hợp đồng xây dựng;

- Quản lý hệ thống thông tin công trình; Thu thập và cung cấp thông tin dữ liệu phục vụ công tác quản lý chi phí đầu tư xây dựng theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

- Đảm bảo an toàn lao động và vệ sinh môi trường của công trình;

- Lập mới hoặc điều chỉnh định mức xây dựng của công trình;

- Xác định giá xây dựng công trình, chỉ số giá xây dựng công trình;

- Kiểm tra chất lượng vật liệu, cấu kiện, sản phẩm xây dựng, thiết bị lắp đặt vào công trình;

- Kiểm định chất lượng bộ phận công trình, hạng mục công trình, toàn bộ công trình và thí nghiệm chuyên ngành xây dựng theo yêu cầu;

- Kiểm soát chi phí đầu tư xây dựng;

- Quy đổi vốn đầu tư xây dựng công trình sau khi hoàn thành được nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng;

- Nghiệm thu, thanh toán, quyết toán hợp đồng; thanh toán, quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình;

- Tổ chức và thực hiện công tác giám sát, đánh giá dự án đầu tư xây dựng công trình;

- Nghiệm thu, bàn giao công trình;

- Khởi công, khánh thành (nếu có), tuyên truyền quảng cáo;

- Xác định, cập nhật giá gói thầu xây dựng;

- Các công việc quản lý của cơ nhà nước có thẩm quyền (nếu có);

- Các công việc quản lý dự án khác.

c) Nội dung chi phí tư vấn đầu tư xây dựng gồm các chi phí theo quy định tại khoản 2 Điều 23 Nghị định số 68/2019/NĐ-CP là các chi phí cần thiết để thực hiện các công việc tư vấn đầu tư xây dựng ở các giai đoạn khác nhau theo trình tự đầu tư xây dựng gồm: giai đoạn chuẩn bị dự án, thực hiện dự án và kết thúc xây dựng đưa công trình của dự án vào khai thác sử dụng. Cụ thể như sau:

- Lập nhiệm vụ khảo sát xây dựng, thực hiện khảo sát xây dựng, giám sát khảo sát xây dựng.

- Lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng (nếu có), báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư (nếu có), báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng;

- Thẩm tra thiết kế cơ sở, thiết kế công nghệ của dự án;

- Thẩm tra phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

- Thi tuyển thiết kế kiến trúc công trình xây dựng;

- Thiết kế xây dựng công trình;

- Thẩm tra tổng mức đầu tư xây dựng, thiết kế xây dựng công trình, dự toán xây dựng;

- Lập, thẩm định hồ sơ mời quan tâm, hồ sơ mời sơ tuyển, hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu và đánh giá hồ sơ quan tâm, hồ sơ dự sơ tuyển, hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất để lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng;

- Thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng;

- Giám sát thi công xây dựng, giám sát lắp đặt thiết bị;

- Lập, thẩm tra định mức xây dựng, giá xây dựng công trình, chỉ số giá xây dựng công trình;

- Thẩm tra an toàn giao thông;

- Ứng dụng hệ thống thông tin công trình (BIM) (nếu có);

- Tư vấn quản lý dự án (trường hợp thuê tư vấn);

- Thí nghiệm chuyên ngành xây dựng;

- Kiểm tra chất lượng vật liệu, cấu kiện, sản phẩm xây dựng, thiết bị lắp đặt vào công trình theo yêu cầu của chủ đầu tư (nếu có);

- Kiểm định chất lượng bộ phận công trình, hạng mục công trình, toàn bộ công trình (nếu có);

- Giám sát, đánh giá dự án đầu tư xây dựng công trình (trường hợp thuê tư vấn);

- Lập báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường;

- Quy đổi vốn đầu tư xây dựng công trình sau khi hoàn thành được nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng;

- Thực hiện các công việc tư vấn khác.

Riêng đối với chi phí khảo sát xây dựng gồm chi phí trực tiếp, chi phí gián tiếp, thu nhập chịu thuế tính trước, thuế giá trị gia tăng được xác định và quản lý như chi phí xây dựng trong dự toán xây dựng.

d) Chi phí khác gồm các chi phí cần thiết để thực hiện dự án đầu tư xây dựng được xác định theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền bằng định mức hoặc dự toán chi phí phù hợp với chế độ chính sách để thực hiện các công việc của dự án gồm các chi phí sau:

- Rà phá bom mìn, vật nổ;

- Bảo hiểm công trình (bắt buộc) trong thời gian xây dựng;

- Đăng kiểm chất lượng quốc tế, quan trắc biến dạng công trình (nếu có);

- Kiểm toán, thẩm tra, phê duyệt quyết toán vốn đầu tư;

- Kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công xây dựng và khi nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền[2];

- Nghiên cứu khoa học công nghệ liên quan đến dự án; vốn lưu động ban đầu đối với các dự án đầu tư xây dựng nhằm mục đích kinh doanh, lãi vay trong thời gian xây dựng; chi phí cho quá trình chạy thử không tải và có tải theo quy trình công nghệ trước khi bàn giao (sau khi trừ giá trị sản phẩm thu hồi được);

- Các khoản thuế tài nguyên, phí và lệ phí theo quy định;

- Căn cứ điều kiện cụ thể của từng dự án, công trình, gói thầu xây dựng chi phí khác có thể bổ sung một hoặc một số chi phí sau: Chi phí di chuyển máy, thiết bị thi công đặc chủng đến và ra khỏi công trường; chi phí đảm bảo an toàn giao thông phục vụ thi công; chi phí hoàn trả hạ tầng kỹ thuật do bị ảnh hưởng khi thi công xây dựng; chi phí kho bãi chứa vật liệu; chi phí xây dựng nhà bao che cho máy, nền móng máy, hệ thống cấp điện, khí nén, hệ thống cấp nước tại hiện trường, lắp đặt, tháo dỡ một số loại máy (như trạm trộn bê tông xi măng, trạm trộn bê tông nhựa, cần trục di chuyển trên ray, cần trục tháp, một số loại máy, thiết bị thi công xây dựng khác có tính chất tương tự).[3]

- Các chi phí khác (nếu có).

2. Đối với dự án chỉ yêu cầu lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng, nội dung tổng mức đầu tư xây dựng được quy định tại khoản 3 Điều 4 Nghị định số 68/2019/NĐ-CP.

3. Đối với dự án sử dụng vốn phát triển chính thức (gọi tắt là ODA), dự án PPP thì ngoài các nội dung được tính toán trong sơ bộ tổng mức đầu tư, tổng mức đầu tư xây dựng nói trên còn được bổ sung các khoản mục chi phí cần thiết khác cho phù hợp với đặc thù, tính chất của dự án đầu tư xây dựng sử dụng nguồn vốn này theo các quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

---

[2] Cụm từ "(đối với trường hợp phải thuê chuyên gia cùng thực hiện)" được bãi bỏ theo quy định tại điểm a khoản 7 Điều 1 Thông tư số 02/2020/TT-BXD ngày 20 tháng 7 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 05 tháng 9 năm 2020.

[3] Nội dung này được bổ sung theo quy định tại khoản 1 Điều 1 Thông tư số 02/2020/TT-BXD ngày 20 tháng 7 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 05 tháng 9 năm 2020.

Điều 4. Phương pháp xác định sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng

1. Sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 68/2019/NĐ-CP. Trường hợp chưa đủ điều kiện xác định quy mô, công suất hoặc năng lực phục vụ theo phương án thiết kế sơ bộ của dự án hoặc đã xác định được nhưng chưa có dữ liệu suất vốn đầu tư xây dựng công trình được công bố, sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng xác định trên cơ sở dữ liệu chi phí của các dự án tương tự về loại, cấp công trình, quy mô, công suất hoặc năng lực phục vụ đã, đang thực hiện và điều chỉnh, bổ sung những chi phí cần thiết khác, đồng thời được quy đổi chi phí cho phù hợp với thời điểm xác định sơ bộ tổng mức đầu tư, địa điểm xây dựng và đặc điểm, tính chất của dự án.

2. Đối với các dự án thực hiện theo hình thức hợp đồng chìa khóa trao tay (turnkey) thì chi phí xây dựng, chi phí thiết bị trong sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng được tính toán theo phương pháp xác định từ khối lượng công tác xây dựng tính theo thiết kế sơ bộ là chủ yếu, kết hợp với phương pháp sử dụng suất vốn đầu tư hoặc dữ liệu chi phí công trình tương tự, đảm bảo nguyên tắc tính đúng, tính đủ để xác định dự toán gói thầu chìa khóa trao tay.

3. Việc thẩm định và phê duyệt sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng được quy định như sau:

a) Đối với dự án sử dụng vốn ngân sách Nhà nước và vốn Nhà nước ngoài ngân sách thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công và pháp luật về đầu tư.

b) Đối với các dự án PPP thực hiện theo quy định của pháp luật về PPP.

4. Căn cứ để xác định dự toán gói thầu chìa khóa trao tay thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 11 Thông tư này. Người quyết định đầu tư thẩm định và phê duyệt dự toán gói thầu chìa khóa trao tay.

5. Chi tiết các phương pháp xác định sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng được hướng dẫn tại mục 1 Phụ lục số 1 ban hành kèm theo Thông tư này.

Điều 5. Phương pháp xác định tổng mức đầu tư xây dựng

1. Tổng mức đầu tư xây dựng được lập trên cơ sở nội dung báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng gồm: thiết kế cơ sở, thuyết minh thiết kế cơ sở, quy chuẩn và tiêu chuẩn áp dụng, giải pháp công nghệ và kỹ thuật, thiết bị; giải pháp về kiến

trúc, kết cấu chính của công trình; giải pháp về xây dựng và vật liệu chủ yếu, điều kiện thi công công trình của dự án; kế hoạch thực hiện dự án và các yêu cầu cần thiết khác phù hợp với nội dung báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng.

2. Tổng mức đầu tư xây dựng được xác định theo một trong các phương pháp quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 68/2019/NĐ-CP, cụ thể như sau:

a) Xác định từ khối lượng xây dựng tính theo thiết kế cơ sở, kế hoạch thực hiện dự án, biện pháp tổ chức thi công định hướng, điều kiện thực tiễn thực hiện dự án, các yêu cầu cần thiết khác của dự án và hệ thống định mức, đơn giá xây dựng, các chế độ, chính sách liên quan.

b) Xác định từ dữ liệu chi phí các công trình tương tự.

c) Xác định theo suất vốn đầu tư xây dựng công trình.

d) Kết hợp các phương pháp quy định tại điểm a, b, c khoản này.

3. Các phương pháp quy định tại điểm b, c khoản 2 Điều này chỉ sử dụng đối với công trình xây dựng phổ biến.

4. Một số khoản mục chi phí thuộc nội dung chi phí xây dựng, thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí khác của dự án nếu chưa có quy định hoặc chưa có cơ sở tính toán được tại thời điểm lập tổng mức đầu tư xây dựng thì được bổ sung và dự tính để đưa vào tổng mức đầu tư xây dựng.

5. Đối với các dự án thực hiện theo hình thức hợp đồng thiết kế - cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng công trình (viết tắt là EPC); thiết kế và thi công xây dựng công trình (viết tắt là EC); thiết kế và cung cấp thiết bị (viết tắt là EP) thì chi phí xây dựng và chi phí thiết bị trong tổng mức đầu tư xây dựng phải được xác định trên cơ sở phương pháp nêu tại điểm a khoản 2 Điều này là chủ yếu và kết hợp với phương pháp khác.

6. Chi tiết các phương pháp xác định tổng mức đầu tư xây dựng được hướng dẫn tại mục 2 Phụ lục số 1 ban hành kèm theo Thông tư này.

Điều 6. Nội dung, thẩm quyền thẩm định và phê duyệt tổng mức đầu tư xây dựng

1. Nội dung thẩm định tổng mức đầu tư xây dựng theo quy định tại khoản 1 Điều 6 Nghị định số 68/2019/NĐ-CP.

2.[4] Thẩm quyền thẩm định tổng mức đầu tư xây dựng thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 6 Nghị định số 68/2019/NĐ-CP. Đối với dự án chỉ yêu cầu lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật, thẩm quyền thẩm định thực hiện theo quy định tại khoản 13 Điều 1 và điểm a khoản 2 Điều 3 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng.

3. Thẩm quyền phê duyệt tổng mức đầu tư xây dựng theo quy định tại khoản 7 Điều 6 Nghị định số 68/2019/NĐ-CP.

4. Mẫu báo cáo kết quả thẩm định, thẩm tra tổng mức đầu tư xây dựng theo hướng dẫn tại Phụ lục số 10 ban hành kèm theo Thông tư này.

Điều 7. Điều chỉnh sơ bộ tổng mức đầu tư và tổng mức đầu tư xây dựng

1. Việc điều chỉnh sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công, pháp luật về đầu tư và pháp luật về PPP.

2.[5] Việc điều chỉnh tổng mức đầu tư đã được phê duyệt thực hiện theo quy định tại Điều 7 Nghị định số 68/2019/NĐ-CP. Tổng mức đầu tư xây dựng điều chỉnh gồm tổng mức đầu tư xây dựng đã được phê duyệt và phần giá trị điều chỉnh (tăng hoặc giảm).

3. Mẫu báo cáo kết quả thẩm tra, thẩm định sơ bộ tổng mức đầu tư, tổng mức đầu tư xây dựng điều chỉnh theo hướng dẫn tại Phụ lục số 10 ban hành kèm theo Thông tư này.

Chương III
DỰ TOÁN XÂY DỰNG

Điều 8. Nội dung dự toán xây dựng

1. Nội dung dự toán xây dựng theo quy định tại Điều 8 Nghị định số 68/2019/NĐ-CP. Các thành phần chi phí trong dự toán xây dựng được quy định cụ thể từ khoản 2 đến khoản 7 Điều này.

---

[4] Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 1 Thông tư số 02/2020/TT-BXD ngày 20 tháng 7 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 05 tháng 9 năm 2020.

[5] Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 3 Điều 1 Thông tư số 02/2020/TT-BXD ngày 20 tháng 7 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 05 tháng 9 năm 2020.

2. Chi phí xây dựng gồm chi phí trực tiếp, chi phí gián tiếp, thu nhập chịu thuế tính trước, thuế giá trị gia tăng và được quy định cụ thể như sau:

a) Chi phí trực tiếp gồm chi phí vật liệu (kể cả vật liệu do chủ đầu tư cấp), chi phí nhân công, chi phí máy và thiết bị thi công.

b) Chi phí gián tiếp gồm:

- Chi phí chung gồm: Chi phí quản lý chung của doanh nghiệp, chi phí quản lý, điều hành sản xuất tại công trường xây dựng, chi phí bảo hiểm cho người lao động do người sử dụng lao động nộp.

- Chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công.

- Chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế như: Chi phí an toàn lao động và bảo vệ môi trường cho người lao động trên công trường và môi trường xung quanh; chi phí thí nghiệm vật liệu của nhà thầu; chi phí di chuyển lực lượng lao động trong nội bộ công trường; chi phí bơm nước, vét bùn không thường xuyên.

- ***(được bãi bỏ)*** [6]

c) Thu nhập chịu thuế tính trước (khoản lợi nhuận của doanh nghiệp xây dựng được dự tính trước trong dự toán xây dựng).

d) Thuế giá trị gia tăng theo quy định của Nhà nước.

3. Chi phí thiết bị của công trình, hạng mục công trình gồm các khoản mục chi phí như quy định tại điểm b khoản 2 Điều 9 Nghị định số 68/2019/NĐ-CP.

4. Chi phí quản lý dự án gồm các khoản mục chi phí như quy định tại điểm b khoản 1 Điều 3 của Thông tư này.

5. Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng như quy định tại điểm c khoản 1 Điều 3 của Thông tư này.

6. Chi phí khác trong dự toán xây dựng gồm các khoản mục chi phí như quy định tại điểm d khoản 1 Điều 3 của Thông tư này. Đối với dự án có nhiều công trình thì chi phí khác trong dự toán xây dựng công trình không bao gồm chi phí lãi

---

[6] Nội dung này được bãi bỏ theo quy định tại điểm b khoản 7 Điều 1 Thông tư số 02/2020/TT-BXD ngày 20 tháng 7 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 05 tháng 9 năm 2020

vay trong thời gian xây dựng; chi phí rà phá bom mìn, vật nổ; chi phí kiểm toán; thẩm tra, phê duyệt quyết toán vốn đầu tư; chi phí nghiên cứu khoa học công nghệ liên quan đến dự án; vốn lưu động ban đầu đối với các dự án đầu tư xây dựng nhằm mục đích kinh doanh; chi phí cho quá trình chạy thử không tải và có tải theo quy trình công nghệ trước khi bàn giao (trừ giá trị sản phẩm thu hồi được); các khoản phí, lệ phí và một số chi phí khác đã tính cho dự án.

7. Chi phí dự phòng gồm chi phí dự phòng cho yếu tố khối lượng công việc phát sinh và chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá trong thời gian xây dựng công trình.

Điều 9. Phương pháp xác định dự toán xây dựng

1. Cơ sở xác định dự toán xây dựng theo quy định tại khoản 1 Điều 9 Nghị định số 68/2019/NĐ-CP.

2. Xác định chi phí xây dựng

Chi phí xây dựng có thể xác định theo từng nội dung chi phí hoặc tổng hợp các nội dung chi phí theo các phương pháp nêu tại các điểm a, b dưới đây:

a) Tính theo khối lượng và giá xây dựng công trình

- Chi phí trực tiếp gồm: Chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy và thiết bị thi công được xác định trên cơ sở khối lượng các công việc xây dựng và giá xây dựng công trình.

- Chi phí gián tiếp được xác định bằng tỷ lệ (%) hoặc lập dự toán chi phí theo hướng dẫn tại mục 3.1 Phụ lục số 3 ban hành kèm theo Thông tư này.

- Thu nhập chịu thuế tính trước được tính bằng tỷ lệ phần trăm (%) trên chi phí trực tiếp và chi phí gián tiếp được hướng dẫn tại Bảng 3.11 Phụ lục số 3 ban hành kèm theo Thông tư này.

- Thuế giá trị gia tăng theo quy định của Nhà nước.

- Khối lượng các công tác xây dựng được đo bóc, tính toán từ bản vẽ thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công hoặc thiết kế FEED và chỉ dẫn kỹ thuật, yêu cầu công việc phải thực hiện của công trình. Phương pháp đo bóc khối lượng công tác xây dựng thực hiện theo hướng dẫn của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

- Giá xây dựng công trình sử dụng để tính dự toán chi phí xây dựng có thể là giá xây dựng chi tiết hoặc giá xây dựng tổng hợp phù hợp với khối lượng công việc xây dựng được đo bóc, tính toán từ bản vẽ thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công hoặc thiết kế FEED và chỉ dẫn kỹ thuật, yêu cầu công việc phải thực hiện của công trình. Nội dung và phương pháp xác định giá xây dựng công trình thực hiện theo quy định tại Điều 18 Thông tư này.

b) Tính theo hao phí vật liệu, nhân công, máy và thiết bị thi công và giá của các yếu tố chi phí tương ứng

- Chi phí vật liệu, nhân công, máy và thiết bị thi công trong chi phí trực tiếp xác định theo khối lượng vật liệu, nhân công, máy và thiết bị thi công và giá của các yếu tố chi phí này.

- Khối lượng các loại vật liệu, nhân công, máy và thiết bị thi công được xác định trên cơ sở khối lượng công tác xây dựng đo bóc từ thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công hoặc thiết kế FEED và định mức kinh tế kỹ thuật.

- Giá vật liệu xây dựng được xác định theo hướng dẫn tại Bảng 4.1 Phụ lục số 4 ban hành kèm theo Thông tư này.

- Giá nhân công, máy và thiết bị thi công xác định theo hướng dẫn của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

- Chi phí gián tiếp, thu nhập chịu thuế tính trước, thuế giá trị gia tăng như hướng dẫn tại điểm a khoản này.

3. Xác định chi phí thiết bị

a) Chi phí thiết bị được xác định theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 9 Nghị định số 68/2019/NĐ-CP và quy định sau:

- Khối lượng, số lượng, chủng loại thiết bị được xác định từ thiết kế công nghệ, xây dựng và danh mục trang thiết bị trong dự án được duyệt.

- Giá mua thiết bị được xác định theo giá thị trường hoặc báo giá của nhà cung cấp, nhà sản xuất hoặc của công trình có thiết bị tương tự đã và đang thực hiện phù hợp với thời điểm tính toán.

- Đối với các thiết bị cần sản xuất, gia công thì chi phí này được xác định trên cơ sở khối lượng, số lượng thiết bị cần sản xuất, gia công và đơn giá sản xuất, gia công phù hợp với tính chất, chủng loại thiết bị theo hợp đồng sản xuất, gia công đã được ký kết hoặc căn cứ vào báo giá sản xuất, gia công thiết bị của nhà sản xuất

được chủ đầu tư lựa chọn hoặc giá sản xuất, gia công thiết bị tương tự của công trình đã và đang thực hiện phù hợp với thời điểm tính toán.

b) Chi phí quản lý mua sắm (bao gồm cả chi phí giám sát lắp đặt thiết bị của nhà cung cấp), giám sát lắp đặt thiết bị của nhà thầu; chi phí mua bản quyền phần mềm sử dụng cho thiết bị công trình, thiết bị công nghệ của dự án (nếu có); chi phí đào tạo, chuyển giao công nghệ; chi phí gia công, chế tạo thiết bị phi tiêu chuẩn (nếu có) được xác định bằng dự toán hoặc căn cứ định mức chi phí do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

c) Chi phí lắp đặt thiết bị được xác định bằng cách lập dự toán như đối với dự toán chi phí xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều này.

d) Chi phí thí nghiệm, hiệu chỉnh, đào tạo, chuyển giao công nghệ và các chi phí khác có liên quan được xác định bằng cách lập dự toán phù hợp nội dung công việc thực hiện.

4. Xác định chi phí quản lý dự án

Chi phí quản lý dự án được xác định trên cơ sở định mức tỷ lệ phần trăm (%) hoặc bằng cách lập dự toán phù hợp với hình thức tổ chức quản lý dự án, quy mô, địa điểm, thời gian quản lý dự án do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành. Phương pháp xác định chi phí quản lý dự án thực hiện theo hướng dẫn của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

5. Xác định chi phí tư vấn đầu tư xây dựng

a) Chi phí tư vấn trong dự toán xây dựng được xác định trên cơ sở định mức tỷ lệ phần trăm (%), định mức tính bằng khối lượng hoặc bằng cách lập dự toán phù hợp với khối lượng, phạm vi công việc, chế độ, chính sách do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành hoặc công bố, cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành hoặc công bố. Trường hợp một số công việc tư vấn đầu tư xây dựng thực hiện trước khi xác định dự toán xây dựng thì được xác định bằng giá trị hợp đồng tư vấn đã ký kết phù hợp với quy định của Nhà nước.

b) Trường hợp phải thuê chuyên gia tư vấn nước ngoài thì chi phí tư vấn được xác định bằng cách lập dự toán phù hợp với yêu cầu sử dụng tư vấn (số lượng, chất lượng), các quy định của cấp có thẩm quyền và thông lệ quốc tế. Phương pháp xác định chi phí thuê chuyên gia tư vấn nước ngoài theo hướng dẫn của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

c) Phương pháp xác định chi phí tư vấn đầu tư xây dựng thực hiện theo hướng dẫn của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Riêng phương pháp xác định chi phí khảo sát xây dựng thực hiện theo hướng dẫn tại Phụ lục số 9 ban hành kèm theo Thông tư này.

6. Chi phí khác được xác định trên cơ sở định mức tỷ lệ phần trăm (%) theo hướng dẫn của các cơ quan có thẩm quyền hoặc bằng cách lập dự toán hoặc giá trị hợp đồng đã ký kết phù hợp với quy định của pháp luật. Trường hợp một số chi phí khác chưa đủ điều kiện để xác định thì được ước tính trong dự toán xây dựng công trình.

Đối với một số công trình xây dựng chuyên ngành có các yếu tố chi phí đặc thù, công trình sử dụng vốn ODA, nếu còn các chi phí khác có liên quan được quy định trong điều ước quốc tế thì bổ sung các chi phí này.

7. Xác định chi phí dự phòng

a) Chi phí dự phòng cho yếu tố khối lượng công việc phát sinh được tính bằng tỷ lệ phần trăm (%) trên 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.

b) Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá được xác định trên cơ sở thời gian xây dựng công trình, thời gian thực hiện gói thầu, kế hoạch thực hiện dự án, kế hoạch lựa chọn nhà thầu, kế hoạch bố trí vốn và chỉ số giá xây dựng (tính bằng tháng, quý, năm) phù hợp với loại công trình xây dựng có tính đến các khả năng biến động giá trong nước và quốc tế.

c) Đối với dự án có nhiều công trình hoặc dự án đã phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu thì chi phí dự phòng trong dự toán xây dựng (tổng dự toán) là tổng chi phí dự phòng của các công trình hoặc các gói thầu xây dựng và chi phí dự phòng còn lại của dự án chưa phân bổ vào từng công trình, gói thầu xây dựng thuộc dự án. Chi phí dự phòng phân bổ cho từng công trình đối với dự án có nhiều công trình hoặc các gói thầu xây dựng đối với dự án đã phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu được xác định dựa trên tính chất công việc, độ dài thời gian thực hiện công việc, yêu cầu kỹ thuật, điều kiện thực tế và các yếu tố khác. Việc quản lý chi phí dự phòng thực hiện theo quy định tại Điều 15 Thông tư này.

8. Phương pháp xác định chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí khác, chi phí dự phòng được hướng dẫn cụ thể tại Phụ lục số 2 và Phụ lục số 3 ban hành kèm theo Thông tư này.

Điều 10. Dự toán gói thầu xây dựng

1. Dự toán gói thầu xây dựng bao gồm:

a) Dự toán gói thầu thi công xây dựng;

b) Dự toán gói thầu mua sắm vật tư, thiết bị công trình, thiết bị công nghệ;

c) Dự toán gói thầu lắp đặt thiết bị;

d) Dự toán gói thầu tư vấn đầu tư xây dựng;

đ) Dự toán gói thầu thiết kế và thi công xây dựng (EC);

e) Dự toán gói thầu thiết kế và mua sắm vật tư, thiết bị (EP);

g) Dự toán gói thầu mua sắm vật tư, thiết bị và thi công xây dựng (PC);

h) Dự toán gói thầu thiết kế - mua sắm vật tư, thiết bị và thi công xây dựng (EPC);

i) Dự toán gói thầu lập dự án - thiết kế - mua sắm vật tư, thiết bị và thi công xây dựng (chìa khóa trao tay);

k) Dự toán gói thầu xây dựng khác.

Dự toán gói thầu xây dựng xác định theo từng gói thầu, phù hợp với kế hoạch lựa chọn nhà thầu. Trường hợp đã có dự toán xây dựng công trình, tổng dự toán thì không lập dự toán gói thầu.

2. Nội dung các thành phần chi phí của dự toán gói thầu xây dựng

a) Dự toán gói thầu thi công xây dựng gồm các chi phí: chi phí trực tiếp, chi phí gián tiếp, thu nhập chịu thuế tính trước, thuế giá trị gia tăng, chi phí dự phòng cho yếu tố phát sinh khối lượng và yếu tố trượt giá.

b) Dự toán gói thầu mua sắm vật tư, thiết bị gồm các chi phí: mua sắm vật tư, thiết bị công trình và thiết bị công nghệ, thuế giá trị gia tăng; chi phí sản xuất, gia công chế tạo thiết bị phi tiêu chuẩn (nếu có); chi phí quản lý mua sắm thiết bị công trình của nhà thầu; chi phí đào tạo chuyển giao công nghệ (nếu có); chi phí vận chuyển, bảo hiểm và các loại phí (nếu có); chi phí liên quan khác; chi phí dự phòng cho yếu tố phát sinh khối lượng và yếu tố trượt giá.

c) Dự toán gói thầu lắp đặt thiết bị gồm các chi phí: lắp đặt, thí nghiệm, hiệu chỉnh, thuế giá trị gia tăng, chi phí liên quan khác, chi phí dự phòng cho yếu tố phát sinh khối lượng và yếu tố trượt giá.

d) Dự toán gói thầu tư vấn đầu tư xây dựng gồm các chi phí: chuyên gia, chi phí quản lý, chi phí khác, thu nhập chịu thuế tính trước, thuế và chi phí dự phòng cho yếu tố phát sinh khối lượng và yếu tố trượt giá.

đ) Dự toán gói thầu thiết kế và thi công xây dựng (EC) gồm dự toán nêu tại điểm a và điểm d khoản này.

e) Dự toán gói thầu thiết kế và mua sắm vật tư, thiết bị (EP) gồm dự toán nêu tại điểm b và điểm d khoản này.

g) Dự toán gói thầu mua sắm vật tư, thiết bị và thi công xây dựng (PC) gồm dự toán nêu tại điểm a và điểm b khoản này.

h) Dự toán gói thầu thiết kế - mua sắm vật tư, thiết bị - thi công xây dựng (EPC) gồm các khoản mục chi phí thiết kế; mua sắm vật tư, thiết bị và thi công xây dựng trong tổng mức đầu tư xây dựng được duyệt.

i) Dự toán gói thầu lập dự án - thiết kế - mua sắm vật tư, thiết bị và thi công xây dựng (chìa khóa trao tay) gồm các khoản mục chi phí trong tổng mức đầu tư xây dựng của dự án được quy định tại điểm b, c, d, đ, e và g khoản 4 Điều 4 Nghị định số 68/2019/NĐ-CP.

k) Nội dung chi phí của dự toán gói thầu xây dựng khác được xác định căn cứ vào phạm vi công việc của gói thầu.

3. Chủ đầu tư xác định dự toán gói thầu khi có đủ năng lực theo quy định của pháp luật. Trường hợp không đủ năng lực thì Chủ đầu tư được thuê các tổ chức, cá nhân tư vấn quản lý chi phí đủ điều kiện năng lực theo quy định tại Nghị định về quản lý dự án đầu tư xây dựng thực hiện xác định dự toán gói thầu xây dựng.

Điều 11. Căn cứ và phương pháp xác định dự toán gói thầu xây dựng

1. Căn cứ xác định dự toán gói thầu xây dựng được quy định như sau:

a) Trường hợp dự án đầu tư xây dựng đã được người có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu, thì dự toán xây dựng có thể được xác định trên cơ sở chi phí của từng gói thầu xây dựng. Khi đó, các chi phí thuộc gói thầu xây dựng được xác định tương tự cách xác định các thành phần chi phí trong dự toán xây dựng theo quy định tại Điều 10 Thông tư này.

b) Đối với các gói thầu được triển khai trước khi thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công, thiết kế FEED được duyệt, thì dự toán gói thầu được xác định trên cơ sở tổng mức đầu tư xây dựng được phê duyệt, phù hợp với kế hoạch lựa chọn nhà thầu, yêu cầu của hồ sơ mời thầu hoặc hồ sơ yêu cầu.

c) Đối với các gói thầu để thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư, thì dự toán gói thầu được thực hiện trên cơ sở nhiệm vụ, đề cương công việc cần thực hiện và dự

toán cho công tác chuẩn bị đầu tư, phù hợp với kế hoạch lựa chọn nhà thầu, yêu cầu của hồ sơ mời thầu hoặc hồ sơ yêu cầu.

d) Đối với gói thầu chìa khóa trao tay, dự toán gói thầu được xác định trên cơ sở sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng được phê duyệt phù hợp với báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, chủ trương đầu tư được phê duyệt, thiết kế sơ bộ và phạm vi gói thầu theo kế hoạch lựa chọn nhà thầu được phê duyệt, yêu cầu của hồ sơ mời thầu hoặc hồ sơ yêu cầu. Trường hợp căn cứ vào báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, chủ trương đầu tư được phê duyệt, thiết kế sơ bộ chưa đủ cơ sở để xác định dự toán gói thầu chìa khóa trao tay thì chủ đầu tư phải triển khai làm rõ thiết kế sơ bộ, những yêu cầu, quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng cho gói thầu để xác định các chi phí của gói thầu cho phù hợp.

2. Phương pháp xác định dự toán gói thầu xây dựng được hướng dẫn tại mục 2 Phụ lục số 2 ban hành kèm theo Thông tư này.

Điều 12. Thẩm định, thẩm tra và phê duyệt dự toán xây dựng

1. Nội dung thẩm định dự toán xây dựng thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 10 Nghị định số 68/2019/NĐ-CP.

2. [7] Thẩm quyền thẩm định và phê duyệt dự toán xây dựng thực hiện theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 10 Nghị định số 68/2019/NĐ-CP, một số nội dung được quy định cụ thể như sau:

a) Đối với dự toán gói thầu chìa khóa trao tay và gói thầu hỗn hợp (EPC, EC, EP, PC) thì dự toán gói thầu phải được Người quyết định đầu tư tổ chức thẩm định và phê duyệt trước khi lựa chọn nhà thầu.

b) Trường hợp cần thiết, Người quyết định đầu tư xem xét ủy quyền để Chủ đầu tư thẩm định, phê duyệt dự toán chi phí khảo sát cùng với nhiệm vụ khảo sát.

c) Đối với dự toán chi phí các công việc chuẩn bị để lập thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công được xác định bằng tỷ lệ phần trăm (%) hoặc bằng dự toán chi tiết theo quy định và đã được thẩm định, phê duyệt trong tổng mức đầu tư thì không phải thẩm định, phê duyệt lại.

---

[7] Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 4 Điều 1 Thông tư số 02/2020/TT-BXD ngày 20 tháng 7 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 05 tháng 9 năm 2020.

3. Mẫu báo cáo kết quả thẩm định, thẩm tra dự toán xây dựng theo hướng dẫn tại Phụ lục số 10 ban hành kèm theo Thông tư này.

Điều 13. Điều chỉnh dự toán xây dựng

1. Dự toán xây dựng đã phê duyệt được điều chỉnh trong các trường hợp theo quy định tại khoản 1, khoản 3 Điều 11 Nghị định số 68/2019/NĐ-CP và quy định như sau:

a) Đối với trường hợp điều chỉnh dự toán xây dựng do điều chỉnh thiết kế có thay đổi về địa chất công trình, tải trọng thiết kế, giải pháp kết cấu, vật liệu của kết cấu chịu lực, biện pháp tổ chức thi công ảnh hưởng đến an toàn chịu lực của công trình thì phải được Cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định lại đối với những nội dung chi phí bị ảnh hưởng của việc điều chỉnh thiết kế xây dựng.

b) Đối với trường hợp điều chỉnh cơ cấu chi phí do trượt giá; điều chỉnh khối lượng theo thiết kế đã được thẩm định, phê duyệt hoặc thay đổi điều chỉnh thiết kế không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này, thì không phải thẩm định lại của Cơ quan chuyên môn về xây dựng. Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức thẩm định và phê duyệt các nội dung chi phí điều chỉnh sau khi có ý kiến chấp thuận của người quyết định đầu tư.

c) Người quyết định đầu tư phê duyệt dự toán xây dựng điều chỉnh đối với trường hợp điều chỉnh dự toán quy định tại điểm a khoản này. Trường hợp điều chỉnh cơ cấu dự toán xây dựng trong báo cáo kinh tế - kỹ thuật theo quy định tại điểm b khoản này thì chủ đầu tư phê duyệt dự toán xây dựng điều chỉnh.

2. Phương pháp xác định dự toán xây dựng điều chỉnh được hướng dẫn tại mục 3 Phụ lục số 2 ban hành kèm theo Thông tư này.

Điều 14. Giá gói thầu xây dựng

1. [8] Giá gói thầu xây dựng là toàn bộ chi phí cần thiết để thực hiện gói thầu. Nội dung các chi phí của giá gói thầu xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 10 Thông tư này.

2. Căn cứ để xác định giá gói thầu xây dựng được quy định tại khoản 2 Điều 12 Nghị định số 68/2019/NĐ-CP.

---

[8] Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 5 Điều 1 Thông tư số 02/2020/TT-BXD ngày 20 tháng 7 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 05 tháng 9 năm 2020.

3. [9]***(được bãi bỏ)***

4. [10]***(được bãi bỏ)***

5. Chi phí dự phòng trong giá gói thầu xây dựng được xác định phù hợp với tính chất công việc, thời gian thực hiện và hình thức hợp đồng của gói thầu gồm:

a) Chi phí dự phòng cho yếu tố khối lượng công việc phát sinh được tính bằng tỷ lệ phần trăm (%) trên tổng chi phí của gói thầu trước chi phí dự phòng. Trường hợp đối với những gói thầu khối lượng các công việc được xác định cụ thể, chính xác thì chủ đầu tư quyết định tỷ lệ dự phòng cho yếu tố khối lượng phát sinh và không vượt quá 5%.

b) Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá được xác định trên cơ sở thời gian thực hiện của gói thầu và chỉ số giá xây dựng phù hợp với tính chất, loại công việc của gói thầu xây dựng, có tính đến các khả năng biến động giá trong nước và quốc tế.

c) Tùy từng gói thầu xây dựng, mức chi phí dự phòng trong giá gói thầu không được vượt mức chi phí dự phòng trong sơ bộ tổng mức đầu tư, tổng mức đầu tư, dự toán xây dựng, dự toán gói thầu đã được phê duyệt.

d) Phương pháp xác định chi phí dự phòng cho gói thầu xây dựng được thực hiện tương tự như đối với chi phí dự phòng trong tổng mức đầu tư, dự toán xây dựng.

6. [11]***(được bãi bỏ)***

Điều 15. Sử dụng chi phí dự phòng[12]

Việc sử dụng chi phí dự phòng thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 7, khoản 4 Điều 11 và khoản 4 Điều 12 Nghị định số 68/2019/NĐ-CP. Quá trình triển khai thực hiện hợp đồng xây dựng, Chủ đầu tư quyết định việc sử dụng chi phí dự phòng trong phạm vi chi phí dự phòng đã được Người quyết định đầu tư phê duyệt khi xác định, cập nhật giá gói thầu xây dựng.

---

[9] Khoản này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 7 Điều 1 Thông tư số 02/2020/TT-BXD ngày 20 tháng 7 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 05 tháng 9 năm 2020.

[10] Khoản này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 7 Điều 1 Thông tư số 02/2020/TT-BXD ngày 20 tháng 7 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 05 tháng 9 năm 2020.

[11] Khoản này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 7 Điều 1 Thông tư số 02/2020/TT-BXD ngày 20 tháng 7 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 05 tháng 9 năm 2020.

[12] Điều này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 6 Điều 1 Thông tư số 02/2020/TT-BXD ngày 20 tháng 7 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 05 tháng 9 năm 2020.

Chương IV
ĐỊNH MỨC, GIÁ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

Mục 1
ĐỊNH MỨC XÂY DỰNG

Điều 16. Hệ thống định mức xây dựng

1. Hệ thống định mức xây dựng gồm định mức cơ sở, định mức dự toán xây dựng công trình và định mức chi phí được quy định tại Điều 13 và Điều 14 Nghị định số 68/2019/NĐ-CP.

2. Phương pháp xác định định mức xây dựng theo hướng dẫn tại Phụ lục số 6, Phụ lục số 7 và Phụ lục số 8 ban hành kèm theo Thông tư này.

Điều 17. Quản lý định mức xây dựng

Việc Quản lý hệ thống định mức xây dựng theo quy định tại Điều 15 Nghị định số 68/2019/NĐ-CP và quy định cụ thể như sau:

1. Định mức xây dựng mới là các định mức dự toán xây dựng chưa có trong hệ thống định mức xây dựng được ban hành hoặc các định mức xây dựng đã có tên công tác trong hệ thống định mức xây dựng được ban hành nhưng sử dụng công nghệ thi công khác.

2. Định mức xây dựng điều chỉnh là định mức được điều chỉnh thành phần hao phí, trị số định mức của định mức xây dựng đã được ban hành cho phù hợp với điều kiện thi công hoặc biện pháp thi công hoặc yêu cầu kỹ thuật của công trình cụ thể hoặc cả ba yếu tố này.

3. [13]**(*được bãi bỏ*)**

Mục 2
GIÁ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

Điều 18. Giá xây dựng công trình

1. Giá xây dựng công trình theo quy định tại Điều 16 Nghị định số 68/2019/NĐ-CP và được quy định như sau:

---

[13] Khoản này được bãi bỏ theo quy định tại điểm d khoản 7 Điều 1 Thông tư số 02/2020/TT-BXD ngày 20 tháng 7 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 05 tháng 9 năm 2020.

a) Đơn giá xây dựng chi tiết gồm đơn giá xây dựng chi tiết đầy đủ và không đầy đủ.

b) Giá xây dựng tổng hợp gồm giá xây dựng tổng hợp đầy đủ và không đầy đủ.

2. Nội dung chi phí cấu thành giá xây dựng công trình

a) Nội dung chi phí cấu thành đơn giá xây dựng chi tiết:

- Đơn giá xây dựng chi tiết không đầy đủ gồm chi phí trực tiếp về vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy và thiết bị thi công xây dựng.

- Đơn giá xây dựng chi tiết đầy đủ gồm chi phí trực tiếp, chi phí gián tiếp, thu nhập chịu thuế tính trước.

b) Nội dung chi phí cấu thành giá xây dựng tổng hợp được quy định như sau:

- Giá xây dựng tổng hợp không đầy đủ bao gồm chi phí trực tiếp về vật liệu, nhân công, máy và thiết bị thi công xây dựng và được tổng hợp từ đơn giá xây dựng chi tiết tại điểm a khoản này.

- Giá xây dựng tổng hợp đầy đủ bao gồm chi phí trực tiếp, chi phí gián tiếp, thu nhập chịu thuế tính trước, được tổng hợp từ đơn giá xây dựng chi tiết tại điểm a khoản này.

3. Giá các yếu tố chi phí trong giá xây dựng công trình

a) Giá vật liệu xây dựng là giá của một đơn vị vật liệu phù hợp với đơn vị tính trong định mức xây dựng (giá cho 1 m3 cát, 1 kg thép, 1 viên gạch xây,...) do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố hoặc giá thị trường.

b) Đơn giá nhân công xây dựng là giá tính cho một ngày công của công nhân xây dựng trực tiếp và được xác định theo hướng dẫn của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

c) Giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng là giá bình quân tính cho một ca làm việc và được xác định theo hướng dẫn của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

4. Cơ sở xác định giá xây dựng công trình

a) Đơn giá xây dựng chi tiết được xác định trên cơ sở định mức xây dựng và giá của các yếu tố chi phí tương ứng hoặc được xác định theo giá thị trường phù hợp với thời điểm tính toán.

b) Giá xây dựng tổng hợp được xác định trên cơ sở tổng hợp từ đơn giá xây dựng chi tiết hoặc được xác định theo giá thị trường phù hợp với thời điểm tính toán.

5. Phương pháp xác định giá xây dựng công trình và giá vật liệu xây dựng thực hiện theo hướng dẫn tại Phụ lục số 4 ban hành kèm theo Thông tư này.

Điều 19. Quản lý giá xây dựng công trình

Việc quản lý giá xây dựng công trình thực hiện theo quy định tại Điều 17 Nghị định số 68/2019/NĐ-CP và quy định cụ thể như sau:

1. Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan căn cứ vào hướng dẫn của Bộ trưởng Bộ Xây dựng để xác định và công bố giá vật liệu xây dựng, đơn giá nhân công xây dựng, giá ca máy và thiết bị thi công, chỉ số giá xây dựng làm cơ sở quản lý giá xây dựng công trình theo quy định tại khoản 2 Điều 35 Nghị định số 68/2019/NĐ-CP.

2. Chủ đầu tư, các đơn vị tư vấn (lập dự án đầu tư, thiết kế, thẩm tra), đơn vị thẩm định có trách nhiệm lựa chọn loại vật liệu xây dựng thông dụng, thân thiện với môi trường, tiết kiệm năng lượng, phổ biến trên thị trường khi lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế xây dựng và xác định chi phí đầu tư xây dựng đảm bảo tiết kiệm chi phí, hiệu quả đầu tư và đáp ứng yêu cầu của dự án.

3. Trường hợp theo yêu cầu về kiến trúc, kết cấu, hoặc các yêu cầu khác của dự án phải lựa chọn các loại vật liệu xây dựng đặc thù, không phổ biến trên thị trường hoặc nhập khẩu thì phải được thuyết minh rõ trong báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, báo cáo nghiên cứu khả thi hoặc thuyết minh thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công, thiết kế FEED và phải được Người quyết định đầu tư chấp thuận hoặc phê duyệt.

Chương V
SUẤT VỐN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ GIÁ XÂY DỰNG TỔNG HỢP BỘ PHẬN KẾT CẤU CÔNG TRÌNH

Mục 1
SUẤT VỐN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

Điều 20. Nội dung suất vốn đầu tư xây dựng công trình

1. Suất vốn đầu tư xây dựng công trình (sau đây viết tắt là suất vốn đầu tư) là mức chi phí cần thiết cho một đơn vị tính (diện tích, thể tích, chiều dài,...),

công suất hoặc năng lực phục vụ,... theo thiết kế để xác định chi phí đầu tư xây dựng công trình.

2. Suất vốn đầu tư bao gồm các chi phí: xây dựng, thiết bị, quản lý dự án đầu tư xây dựng, tư vấn đầu tư xây dựng và một số khoản mục chi phí khác. Suất vốn đầu tư bao gồm thuế giá trị gia tăng cho các chi phí nêu trên.

Suất vốn đầu tư chưa bao gồm chi phí thực hiện một số loại công việc theo yêu cầu riêng của dự án/công trình xây dựng, cụ thể như:

a) Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư gồm: chi phí bồi thường về đất, nhà, công trình trên đất, các tài sản gắn liền với đất, trên mặt nước và chi phí bồi thường khác theo quy định; các khoản hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất; chi phí tái định cư; chi phí tổ chức bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; chi phí sử dụng đất, thuê đất trong thời gian xây dựng (nếu có); chi phí di dời, hoàn trả cho phần hạ tầng kỹ thuật đã được đầu tư xây dựng (nếu có) và các chi phí có liên quan khác;

b) Lãi vay trong thời gian thực hiện đầu tư xây dựng (đối với các dự án có sử dụng vốn vay);

c) Vốn lưu động ban đầu (đối với các dự án đầu tư xây dựng nhằm mục đích sản xuất, kinh doanh);

d) Chi phí dự phòng trong tổng mức đầu tư (dự phòng cho khối lượng công việc phát sinh và dự phòng cho yếu tố trượt giá trong thời gian thực hiện dự án);

đ) Một số chi phí có tính chất riêng biệt theo từng dự án gồm: đánh giá tác động môi trường và xử lý các tác động của dự án đến môi trường; đăng kiểm chất lượng quốc tế, quan trắc biến dạng công trình; chi phí kiểm định chất lượng công trình; gia cố đặc biệt về nền móng công trình; chi phí thuê tư vấn nước ngoài.

Điều 21. Nguyên tắc xác định suất vốn đầu tư xây dựng

1. Công trình xây dựng đại diện lựa chọn tính toán phải phù hợp với tiêu chuẩn xây dựng, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn ngành, quy định về phân loại, phân cấp công trình xây dựng, có xu hướng được đầu tư xây dựng và phù hợp với xu hướng phát triển của khoa học công nghệ, kinh tế - xã hội tại thời điểm xác định;

2. Đối với mỗi nhóm, loại công trình thì công trình điển hình phải được lựa chọn phù hợp với phân loại, phân cấp công trình xây dựng theo quy định;

3. Chỉ dẫn kỹ thuật, tiêu chuẩn xây dựng áp dụng để tính toán suất vốn đầu tư phải đầy đủ, rõ ràng;

4. Suất vốn đầu tư phải tính toán đầy đủ, hợp lý các chi phí cấu thành, bảo đảm mang tính đại diện, tổng hợp;

5. Số liệu, dữ liệu được sử dụng để xác định suất vốn đầu tư phải đảm bảo độ tin cậy và phù hợp với giai đoạn thiết kế;

6. Đơn vị tính sử dụng cho suất vốn đầu tư phải được lựa chọn phù hợp với loại công trình.

Điều 22. Phương pháp xác định suất vốn đầu tư xây dựng

Phương pháp xác định suất vốn đầu tư theo hướng dẫn tại Phụ lục số 5 ban hành kèm theo Thông tư này.

Mục 2
GIÁ XÂY DỰNG TỔNG HỢP BỘ PHẬN KẾT CẤU CÔNG TRÌNH

Điều 23. Nội dung giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình

1. Giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để hoàn thành một khối lượng nhóm, loại công tác xây dựng, bộ phận kết cấu công trình xây dựng.

2. Giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình gồm các khoản mục chi phí trực tiếp, gián tiếp, thu nhập chịu thuế tính trước và thuế giá trị gia tăng.

Điều 24. Nguyên tắc xác định giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình

1. Công trình xây dựng đại diện lựa chọn tính toán phải phù hợp với tiêu chuẩn xây dựng, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn ngành, quy định về phân loại, phân cấp công trình xây dựng và được đầu tư xây dựng phổ biến tại thời điểm xác định;

2. Danh mục công tác xây dựng theo bộ phận kết cấu công trình phải thống nhất, khoa học, đảm bảo thuận tiện trong quá trình sử dụng. Bộ phận kết cấu công trình được lựa chọn phải có đủ thông tin về ký hiệu, kích thước và số lượng để đo bóc khối lượng từ hồ sơ thiết kế;

3. Số liệu, dữ liệu được sử dụng để tính toán phải đảm bảo độ tin cậy và phù hợp với giai đoạn thiết kế;

4. Giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình phải tính toán đầy đủ, hợp lý các chi phí cấu thành, bảo đảm mang tính đại diện, tổng hợp;

5. Chỉ dẫn kỹ thuật, tiêu chuẩn xây dựng áp dụng để tính toán Giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình phải đầy đủ, rõ ràng;

6. Đơn vị tính giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình phải được lựa chọn phù hợp với loại công tác tính toán.

Điều 25. Phương pháp xác định giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình

Phương pháp xác định giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình theo hướng dẫn tại Phụ lục số 5 ban hành kèm theo Thông tư này.

Chương VI
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 26. Xử lý chuyển tiếp

Việc xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng trong giai đoạn chuyển tiếp quy định tại khoản 1 và 2 Điều 36 Nghị định số 68/2019/NĐ-CP, được quy định cụ thể như sau:

1. Dự án đầu tư xây dựng đã triển khai là dự án đã có quyết định đầu tư và đã triển khai các công việc sau khi dự án được phê duyệt như: đã thực hiện khảo sát phục vụ thiết kế xây dựng sau thiết kế cơ sở; đã lựa chọn nhà thầu thực hiện thiết kế xây dựng sau thiết kế cơ sở.

2. Dự án đầu tư xây dựng đã phê duyệt nhưng chưa triển khai là dự án đã được cấp có thẩm quyền quyết định đầu tư nhưng chưa triển khai các công việc như được nêu tại khoản 1 Điều này.

3. Các dự án đầu tư xây dựng khi điều chỉnh tổng mức đầu tư, điều chỉnh dự toán xây dựng thì việc điều chỉnh, cập nhật định mức, giá xây dựng, giá gói thầu thời điểm 28 ngày trước ngày mở thầu theo quy định các văn bản hiện hành tại thời điểm điều chỉnh do Người quyết định đầu tư quyết định trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc hiệu quả, tiến độ và tiết kiệm chi phí của dự án.

4. Các gói thầu xây dựng đã đóng thầu, đã lựa chọn được nhà thầu, đã ký kết hợp đồng thì thực hiện theo nội dung hồ sơ mời thầu, hồ sơ dự thầu và nội dung hợp đồng đã ký kết.

Điều 27. Hiệu lực thi hành[14]

1. Thông tư này có hiệu lực kể từ ngày 15/02/2020 và thay thế Thông tư số 06/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 hướng dẫn lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình.

2. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, cơ quan, tổ chức, cá nhân gửi ý kiến về Bộ Xây dựng để nghiên cứu, giải quyết.

BỘ XÂY DỰNG

Số: 14/VBHN-BXD

XÁC THỰC VĂN BẢN HỢP NHẤT

Hà Nội, ngày 06 tháng 10 năm 2020

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

Nguyễn Văn Sinh

---

[14] Điều 5 của Thông tư số 02/2020/TT-BXD ngày 20 tháng 7 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của 04 Thông tư có liên quan đến quản lý chi phí đầu tư xây dựng có hiệu lực kể từ ngày 05 tháng 9 năm 2020, quy định như sau:

"Điều 5. Điều khoản thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực kể từ ngày 05/9/2020. Thông tư số 01/2017/TT-BXD ngày 06/02/2017 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định và quản lý chi phí khảo sát xây dựng hết hiệu lực kể từ ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành.

2. Quy định chuyển tiếp:

a) Đối với các gói thầu xây dựng đã phát hành hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu nhưng chưa đóng thầu trước thời điểm có hiệu lực của Thông tư này, thì Người quyết định đầu tư xem xét, quyết định việc áp dụng các quy định tại Thông tư này để thực hiện.

b) Đối với các gói thầu xây dựng đã đóng thầu trước thời điểm có hiệu lực của Thông tư này, thì thực hiện theo nội dung hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu, hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất./."

PHỤ LỤC SỐ 1

PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH SƠ BỘ TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG, TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

(Ban hành kèm theo Thông tư số 09/2019/TT-BXD ngày 26/12/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

1. PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH SƠ BỘ TỔNG MỨC ĐẦU TƯ

Căn cứ thông tin từ phương án thiết kế sơ bộ của dự án về quy mô, công suất hoặc năng lực phục vụ, sơ bộ tổng mức đầu tư được xác định theo công thức sau:

Công thức tổng quát ước tính sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng:

$$V^{SB} = G^{SB}_{BT,\,TĐC} + G^{SB}_{XD} + G^{SB}_{TB} + G^{SB}_{QLDA} + G^{SB}_{TV} + G^{SB}_{K} + G^{SB}_{DP} \qquad (1.1)$$

Trong đó:

- V^{SB}: sơ bộ tổng mức đầu tư của dự án đầu tư xây dựng;
- $G^{SB}_{BT,\,TĐC}$: chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;
- G^{SB}_{XD}: chi phí xây dựng;
- G^{SB}_{TB}: chi phí thiết bị;
- G^{SB}_{QLDA}: chi phí quản lý dự án;
- G^{SB}_{TV}: chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;
- G^{SB}_{K}: chi phí khác;
- G^{SB}_{DP}: chi phí dự phòng.

1.1. Phương pháp xác định sơ bộ tổng mức đầu tư theo suất vốn đầu tư xây dựng công trình

1.1.1. Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

Căn cứ dự kiến về địa điểm, diện tích mặt đất cần sử dụng cho dự án đầu tư xây dựng, việc ước tính chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư theo diện tích đất cần sử dụng và các chế độ chính sách về thu hồi đất, bồi thường về đất, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất tại địa điểm dự kiến có dự án và các chế độ chính sách của Nhà nước có liên quan.

Khi có thể xác định được khối lượng phải bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, việc ước tính chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thì căn cứ vào khối lượng cần tính toán để xác định.

1.1.2. Chi phí xây dựng

Căn cứ phương án thiết kế sơ bộ của dự án thể hiện được quy mô, công suất hoặc năng lực phục vụ của công trình thuộc dự án thì chi phí xây dựng của dự án được ước tính như sau:

Chi phí xây dựng của dự án (G^{Sb}_{XD}) bằng tổng chi phí xây dựng của các công trình thuộc dự án.

Chi phí xây dựng của công trình (G^{Sb}_{XDCT}) được ước tính theo công thức sau:

$$G^{Sb}_{XDCT} = P \times S_{XD} \times k_{ĐCXD} + C_{CT\text{-}SXD} \qquad (1.2)$$

Trong đó:

- P: quy mô, công suất hoặc năng lực phục vụ của công trình thuộc dự án;

- S_{XD}: suất chi phí xây dựng tính cho một đơn vị công suất hoặc năng lực phục vụ do Bộ Xây dựng ban hành, trường hợp chưa có suất vốn đầu tư được ban hành hoặc suất vốn đầu tư ban hành không phù hợp thì tham khảo suất chi phí từ các dự án, công trình tương tự.

- $k_{ĐCXD}$: hệ số điều chỉnh suất chi phí xây dựng. Hệ số này căn cứ vào thời điểm xây dựng, địa điểm xây dựng công trình, tiêu chuẩn kỹ thuật, công năng sử dụng, điều kiện xây dựng và các yếu tố khác có liên quan để xác định hệ số điều chỉnh hoặc sử dụng phương pháp chuyên gia, chỉ số giá xây dựng.

- $C_{CT\text{-}SXD}$: các khoản mục chi phí thuộc dự án chưa được tính trong suất chi phí xây dựng công trình.

1.1.3. Chi phí thiết bị

1.1.3.1. Căn cứ phương án thiết kế sơ bộ thể hiện được quy mô, công suất hoặc năng lực phục vụ của công trình thuộc dự án thì chi phí thiết bị của dự án được ước tính như sau:

Chi phí thiết bị của dự án (G^{Sb}_{TB}) bằng tổng chi phí thiết bị của các công trình thuộc dự án. Chi phí thiết bị của công trình (G^{Sb}_{TBCT}) được ước tính theo công thức sau:

$$G^{Sb}_{TBCT} = P \times S_{TB} \times k_{ĐCTB} + C_{CT\text{-}STB} \quad (1.3)$$

Trong đó:

- S_{TB}: suất chi phí thiết bị công trình, thiết bị công nghệ tính cho một đơn vị công suất, năng lực phục vụ của công trình do Bộ Xây dựng ban hành, trường hợp chưa có suất chi phí thiết bị được ban hành hoặc suất chi phí ban hành không phù hợp thì tham khảo suất chi phí từ các dự án, công trình tương tự.

- $k_{ĐCTB}$: hệ số điều chỉnh suất chi phí thiết bị của công trình, phụ thuộc mức độ đầu tư, loại, cấp công trình, năng lực phục vụ của công trình và các yếu tố khác có liên quan để xác định hệ số điều chỉnh hoặc xác định bằng kinh nghiệm chuyên gia;

- $C_{CT\text{-}STB}$: các khoản mục chi phí thuộc công trình chưa được tính trong suất chi phí thiết bị công trình.

1.1.3.2. Đối với phương án thiết kế sơ bộ chỉ có sơ lược về dây chuyền công nghệ, thiết bị thì chi phí thiết bị của dự án được ước tính từ các dữ liệu chi phí thiết bị của các dự án tương tự về loại, quy mô, tính chất dự án đã hoặc đang thực hiện, quy đổi về thời điểm tính toán.

1.1.4. Chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí khác

Chi phí quản lý dự án (G^{Sb}_{QLDA}), chi phí tư vấn đầu tư xây dựng (G^{Sb}_{TV}) và chi phí khác (G^{Sb}_{K}) được ước tính không vượt quá 15% của tổng chi phí xây dựng và chi phí thiết bị của dự án.

1.1.5. Chi phí dự phòng

Chi phí dự phòng (G^{Sb}_{DP}) được xác định bằng tổng chi phí dự phòng cho yếu tố khối lượng công việc phát sinh, chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá (xác định như chi phí dự phòng trong tổng mức đầu tư tại mục 2.1.5 Phụ lục này).

Bảng 1.1. TỔNG HỢP SƠ BỘ TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Dự án:.....

Đơn vị tính:...

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	THUẾ GTGT	GIÁ TRỊ SAU THUẾ
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]
1	Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư			$G^{Sb}_{BT,\ TĐC}$
2	Chi phí xây dựng			G^{Sb}_{XD}
3	Chi phí thiết bị			G^{Sb}_{TB}
4	Chi phí quản lý dự án			G^{Sb}_{QLDA}
5	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng			G^{Sb}_{TV}
6	Chi phí khác			G^{Sb}_{K}
7	Chi phí dự phòng			G^{Sb}_{DP}
	TỔNG CỘNG (1+2+3+4+5+6+7)			V^{Sb}

1.2. Phương pháp xác định sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng từ dữ liệu về chi phí các công trình tương tự

Đối với trường hợp khi phương án thiết kế sơ bộ của dự án chỉ thể hiện ý tưởng ban đầu về thiết kế xây dựng công trình, thông tin sơ bộ về quy mô, công suất hoặc năng lực phục vụ theo phương án thiết kế sơ bộ của dự án thì sơ bộ tổng mức đầu tư được ước tính từ dữ liệu chi phí của các dự án tương tự về loại, quy mô, tính chất đã hoặc đang thực hiện.

Các dự án tương tự là những dự án có cùng quy mô, tính chất dự án, các công trình xây dựng cùng loại, cấp công trình, công suất của dây chuyền công nghệ (đối với công trình sản xuất) tương tự nhau.

1.2.1. Trường hợp có đầy đủ thông tin, số liệu về chi phí đầu tư xây dựng của công trình, hạng mục công trình xây dựng tương tự đã hoặc đang thực hiện thì sơ bộ tổng mức đầu tư được xác định theo công thức sau:

$$V = \sum_{i=1}^{n} G_{Tti} \times H_{ti} \times H_{kvi} \pm \sum_{i=1}^{n} C_{Tti} \qquad (1.4)$$

Trong đó:

- n: số công trình, hạng mục công trình tương tự đã hoặc đang thực hiện;

- i: công trình, hạng mục công trình thứ i của dự án đã hoặc đang thực hiện;

- G_{Tti}: chi phí đầu tư xây dựng của công trình, hạng mục công trình tương tự thứ i của dự án đầu tư đã và đang thực hiện (i = 1 ÷ n);

- H_{ti}: hệ số quy đổi chi phí đầu tư xây dựng của công trình, hạng mục công trình thứ i về thời điểm xác định sơ bộ tổng mức đầu tư. Hệ số H_{ti} được xác định bằng chỉ số giá xây dựng. Năm gốc chỉ số giá xây dựng phải thống nhất để sử dụng hệ số này.

- H_{kvi}: hệ số quy đổi chi phí đầu tư của công trình, hạng mục công trình thứ i cho phù hợp với khu vực xây dựng các công trình, hạng mục công trình của dự án đang xác định sơ bộ tổng mức đầu tư. Hệ số H_{kvi} xác định bằng phương pháp chuyên gia trên cơ sở so sánh mặt bằng giá khu vực nơi thực hiện đầu tư dự án và mặt bằng giá khu vực của dự án tương tự sử dụng để tính toán;

- C_{Tti}: chi phí bổ sung hoặc loại bỏ, giảm trừ đã tính trong chi phí đầu tư xây dựng công trình, hạng mục công trình tương tự đã thực hiện thứ i.

1.2.2. Trường hợp nguồn dữ liệu về chi phí đầu tư xây dựng của các công trình, hạng mục công trình tương tự của dự án đã và đang thực hiện chỉ có thể xác định được chi phí xây dựng và chi phí thiết bị của các công trình thì cần quy đổi các chi phí này về thời điểm xác định sơ bộ tổng mức đầu tư, địa điểm xây dựng dự án và điều chỉnh, bổ sung chi phí cần thiết khác của chi phí xây dựng và thiết bị (nếu có). Đồng thời tính toán bổ sung các chi phí bồi thường, hỗ trợ và 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 được xác định tương tự như hướng dẫn tại mục 1.1 Phụ lục này.

1.2.3. Việc xác định sơ bộ tổng mức đầu tư trên cơ sở từ nguồn dữ liệu các công trình tương tự thì Chủ đầu tư, nhà thầu tư vấn phải có trách nhiệm phân tích, đánh giá mức độ tương đồng của dự án.

1.3. Phương pháp xác định sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng từ khối lượng công tác xây dựng tổng hợp tính theo thiết kế sơ bộ, giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình và các yêu cầu cần thiết khác

1.3.1. Khối lượng các công tác xây dựng; số lượng, khối lượng thiết bị được xác định từ hồ sơ thiết kế sơ bộ, phương án công nghệ, thuyết minh báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, thuyết minh thiết kế sơ bộ, tiêu chuẩn áp dụng và các yêu cầu thực tế của dự án. Khối lượng các công tác xây dựng; số lượng, khối lượng thiết bị được đo bóc phù hợp giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình và giá thiết bị sử dụng để tính toán sơ bộ tổng mức đầu tư.

1.3.2. Giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình, giá thiết bị được xác định theo hướng dẫn tại Phụ lục số 5 ban hành kèm theo Thông tư này và giá thị trường.

1.3.3. Chi phí bồi thường, hỗ trợ và 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 được xác định tương tự như hướng dẫn tại mục 1.1 Phụ lục này.

1.4. Phương pháp kết hợp để xác định sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng

Tùy theo điều kiện, yêu cầu cụ thể của dự án và nguồn cơ sở dữ liệu, thì có thể kết hợp các phương pháp nêu trên để xác định sơ bộ tổng mức đầu tư của dự án đầu tư xây dựng công trình.

2. PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

2.1. Phương pháp xác định khối lượng xây dựng tính theo thiết kế cơ sở, kế hoạch thực hiện dự án, biện pháp tổ chức thi công định hướng, các yêu cầu cần thiết khác của dự án và hệ thống định mức, đơn giá xây dựng, các chế độ, chính sách liên quan

Tổng mức đầu tư của dự án đầu tư xây dựng của dự án được tính theo công thức sau:

$$V_{TM} = G_{BT,\,TĐC} + G_{XD} + G_{TB} + G_{QLDA} + G_{TV} + G_K + G_{DP} \qquad (1.5)$$

Trong đó:

- V_{TM}: tổng mức đầu tư xây dựng của dự án;

- $G_{BT,\,TĐC}$: chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

- $G_{XD:}$ chi phí xây dựng;

- $G_{TB:}$ chi phí thiết bị;

- G_{QLDA}: chi phí quản lý dự án;

- G_{TV}: chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;

- G_K: chi phí khác;

- $G_{DP:}$ chi phí dự phòng.

2.1.1. Xác định chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

- Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư xác định theo khối lượng phải bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án và các quy định hiện hành về giá bồi thường, tái định cư tại địa phương nơi xây dựng công trình, được cấp có thẩm quyền ban hành hoặc phê duyệt.

Khối lượng phải bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án khi kiểm kê, kê khai phải được đo đếm cụ thể để xác định đúng, đủ về số lượng, khối lượng, tỷ lệ % còn lại của tài sản phải bồi thường, phải có ảnh chụp để lưu hồ sơ kiểm kê.

2.1.2. Xác định chi phí xây dựng

Chi phí xây dựng của dự án (G_{XD}) bằng tổng chi phí xây dựng của các công trình thuộc dự án.

$$G_{XD} = \sum_{i=1}^{n} G_{XDCTi} \qquad (1.6)$$

Chi phí xây dựng của công trình, hạng mục công trình thứ i (i=1÷n) thuộc dự án được xác định theo công thức sau:

$$G_{XDCTi} = \sum_{j=1}^{m} Q_{XDj} \times Z_j \qquad (1.7)$$

Trong đó:

- G_{XDCTi}: chi phí xây dựng của các công trình, hạng mục công trình thứ i thuộc dự án (i = 1 ÷ n);

- n: số công trình, hạng mục công trình thuộc dự án.

- Q_{XDj}: khối lượng công tác xây dựng, đơn vị kết cấu hoặc bộ phận kết cấu thứ j của công trình, hạng mục công trình thứ i thuộc dự án (j=1÷m) và được đo bóc phù hợp với Zj;

- Z_j: giá xây dựng tổng hợp đầy đủ hoặc giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình tương ứng với công tác xây dựng, đơn vị kết cấu hoặc bộ phận kết cấu thứ j của công trình. Trường hợp Z_j là giá xây dựng công trình không đầy đủ thì chi phí xây dựng công trình, hạng mục công trình được tổng hợp theo Bảng 3.1 Phụ lục số 3 ban hành kèm theo Thông tư này;

2.1.3. Xác định chi phí thiết bị

Căn cứ vào điều kiện cụ thể của dự án và nguồn thông tin, số liệu có được có thể sử dụng một trong các phương pháp sau đây để xác định chi phí thiết bị của dự án:

2.1.3.1. Trường hợp dự án có các nguồn thông tin, số liệu chi tiết về thiết bị công trình và thiết bị công nghệ, số lượng, chủng loại, giá trị từng thiết bị hoặc giá trị toàn bộ dây chuyền công nghệ và giá một tấn, một cái hoặc toàn bộ dây chuyền thiết bị tương ứng thì chi phí thiết bị của dự án (G_{TB}) bằng tổng chi phí thiết bị của các công trình thuộc dự án.

Chi phí thiết bị của công trình được xác định theo phương pháp lập dự toán nêu ở mục 1.2 Phụ lục số 2 ban hành kèm theo Thông tư này.

2.1.3.2. Trường hợp dự án có thông tin về giá chào hàng đồng bộ về thiết bị công trình, thiết bị công nghệ của nhà sản xuất hoặc đơn vị cung ứng thiết bị thì chi phí thiết bị của dự án (G_{TB}) có thể được lấy trực tiếp từ các báo giá hoặc giá chào hàng thiết bị đồng bộ này.

2.1.3.3. Trường hợp dự án chỉ có thông tin, dữ liệu chung về công suất, đặc tính kỹ thuật của thiết bị công trình, thiết bị công nghệ thì chi phí thiết bị có thể được xác định theo chỉ tiêu suất chi phí thiết bị tính cho một đơn vị công suất hoặc năng lực phục vụ của công trình và được xác định theo công thức (1.14) tại mục 2.3.2 Phụ lục này hoặc dự tính theo báo giá của nhà cung cấp, nhà sản xuất hoặc giá những thiết bị tương tự trên thị trường tại thời điểm tính toán hoặc của công trình có thiết bị tương tự đã và đang thực hiện.

2.1.4. Xác định chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và các chi phí khác

Chi phí quản lý dự án (G_{QLDA}), chi phí tư vấn đầu tư xây dựng (G_{TV}) và chi phí khác (G_K) được xác định theo định mức chi phí tỷ lệ hoặc bằng cách lập dự toán hoặc từ dữ liệu của các dự án tương tự đã thực hiện. Trong trường hợp ước tính thì tổng các chi phí này (không bao gồm lãi vay trong thời gian thực hiện dự án và vốn lưu động ban đầu) không vượt quá 15% tổng chi phí xây dựng và chi phí thiết bị của dự án.

Vốn lưu động ban đầu ($V_{Lđ}$) (đối với các dự án sản xuất, kinh doanh), lãi vay trong thời gian xây dựng (L_{Vay}) (đối với dự án có sử dụng vốn vay) và lãi của nhà đầu tư đối với dự án PPP thì tùy theo điều kiện cụ thể, tiến độ thực hiện và kế hoạch phân bổ vốn của từng dự án để xác định.

2.1.5. Xác định chi phí dự phòng

Chi phí dự phòng (G_{DP}) được xác định bằng tổng của chi phí dự phòng cho yếu tố khối lượng công việc phát sinh (G_{DP1}) và chi phí dự phòng do yếu tố trượt giá (G_{DP2}) theo công thức:

$$G_{DP} = G_{DP1} + G_{DP2} \qquad (1.8)$$

Chi phí dự phòng cho yếu tố khối lượng công việc phát sinh (G_{DP1}) xác định theo công thức sau:

$$G_{DP1} = (G_{BT,\,TĐC} + G_{XD} + G_{TB} + G_{QLDA} + G_{TV} + G_K) \times k_{ps} \qquad (1.9)$$

Trong đó:

- k_{ps}: tỷ lệ dự phòng cho khối lượng công việc phát sinh, $k_{ps} \leq 10\%$.

Đối với dự án đầu tư xây dựng chỉ lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng thì $k_{ps} \leq 5\%$.

Chi phí dự phòng do yếu tố trượt giá (G_{DP2}) được xác định trên cơ sở độ dài thời gian xây dựng công trình của dự án, tiến độ phân bổ vốn theo năm, bình quân năm mức độ biến động giá xây dựng công trình của tối thiểu 3 năm gần nhất, phù hợp với loại công trình, theo khu vực xây dựng và phải tính đến xu hướng biến

động của các yếu tố chi phí, giá cả trong khu vực và quốc tế. Chi phí dự phòng do yếu tố trượt giá (G_{DP2}) được xác định theo công thức sau:

$$G_{DP2} = \sum_{t=1}^{T} (V_t - L_{Vayt})[(I_{XDCTbq} \pm \Delta I_{XDCT})^t - 1] \qquad (1.10)$$

Trong đó:

- T: độ dài thời gian thực hiện dự án đầu tư xây dựng, T > 1 (năm);

- t: số thứ tự năm phân bổ vốn theo kế hoạch thực hiện dự án, t = 1 ÷ T;

- V_t: vốn đầu tư trước dự phòng theo kế hoạch thực hiện trong năm thứ t;

- L_{Vayt}: chi phí lãi vay của vốn đầu tư thực hiện theo kế hoạch trong năm thứ t.

- I_{XDCTbq}: chỉ số giá xây dựng sử dụng tính dự phòng cho yếu tố trượt giá được xác định bằng cách tính bình quân các chỉ số giá xây dựng liên hoàn theo loại công trình của tối thiểu 3 năm gần nhất so với thời điểm tính toán (không tính đến những thời điểm có biến động bất thường về giá nguyên liệu, nhiên liệu và vật liệu xây dựng), được xác định theo công thức sau:

$$I_{XDCTbq} = \frac{\sum_{n=1}^{T} \frac{I_{n+1}}{I_n}}{T} \qquad (1.11)$$

Trong đó:

T: số năm (năm gần nhất so với thời điểm tính toán sử dụng để xác định I_{XDCTbq}); T ≥ 3;

I_n: chỉ số giá xây dựng năm thứ n được lựa chọn;

I_{n+1}: chỉ số giá xây dựng năm thứ n + 1;

$\pm \Delta I_{XDCT}$: mức biến động bình quân của chỉ số giá xây dựng theo năm xây dựng công trình so với mức độ trượt giá bình quân của năm đã tính và được xác định trên cơ sở dự báo xu hướng biến động của các yếu tố chi phí giá cả trong khu vực và quốc tế bằng kinh nghiệm chuyên gia.

2.2. Phương pháp xác định từ dữ liệu về chi phí các công trình tương tự

Các dự án tương tự là những dự án có cùng quy mô, tính chất dự án, các công trình xây dựng cùng loại, cấp công trình, công suất của dây chuyền công nghệ (đối với công trình sản xuất) tương tự nhau.

Tùy theo tính chất, đặc thù của các dự án tương tự đã thực hiện và mức độ nguồn thông tin, dữ liệu của dự án có thể sử dụng một trong các phương pháp sau đây để xác định tổng mức đầu tư:

2.2.1. Trường hợp có đầy đủ thông tin, số liệu về chi phí đầu tư xây dựng của công trình, hạng mục công trình xây dựng tương tự thì tổng mức đầu tư được xác định theo công thức sau:

$$V = \sum_{i=1}^{n} G_{Tti} \times H_{ti} \times H_{kvi} \pm \sum_{i=1}^{n} C_{Tti} \qquad (1.12)$$

Trong đó:

- n: số công trình, hạng mục công trình của dự án tương tự;

- i: công trình, hạng mục công trình thứ i của dự án tương tự;

- G_{Tti}: chi phí đầu tư xây dựng của công trình, hạng mục công trình tương tự thứ i của dự án đầu tư (i = 1÷ n);

- H_{ti}: hệ số quy đổi chi phí đầu tư xây dựng của công trình, hạng mục công trình thứ i về thời điểm xác định tổng mức đầu tư. Hệ số H_{ti} được xác định bằng chỉ số giá xây dựng. Năm gốc chỉ số giá xây dựng phải thống nhất để sử dụng hệ số này;

- H_{kvi}: hệ số quy đổi chi phí đầu tư của công trình, hạng mục công trình thứ i cho phù hợp với khu vực xây dựng các công trình, hạng mục công trình của dự án đang xác định tổng mức đầu tư. Hệ số H_{kvi} xác định bằng phương pháp chuyên gia trên cơ sở so sánh mặt bằng giá khu vực nơi thực hiện đầu tư dự án và mặt bằng giá khu vực của dự án tương tự sử dụng để tính toán;

- C_{Tti}: chi phí bổ sung hoặc loại bỏ, giảm trừ đã tính trong chi phí đầu tư xây dựng công trình, hạng mục công trình tương tự thứ i.

2.2.2. Trường hợp nguồn dữ liệu về chi phí đầu tư xây dựng của các công trình, hạng mục công trình tương tự của dự án chỉ có thể xác định được chi phí xây dựng và chi phí thiết bị của các công trình thì cần quy đổi các chi phí này về thời điểm lập xác định tổng mức đầu tư, địa điểm xây dựng dự án và điều chỉnh, bổ sung chi phí cần thiết khác của chi phí xây dựng và thiết bị (nếu có). Đồng thời tính toán bổ sung các chi phí bồi thường, hỗ trợ và 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 được xác định tương tự như hướng dẫn tại mục 2.1 Phụ lục này.

2.2.3. Việc xác định tổng mức đầu tư trên cơ sở từ nguồn dữ liệu các công trình tương tự thì Chủ đầu tư, nhà thầu tư vấn phải có trách nhiệm phân tích, đánh giá mức độ tương đồng của dự án.

2.3. Phương pháp xác định theo suất vốn đầu tư xây dựng công trình

2.3.1. Xác định chi phí xây dựng

Chi phí xây dựng của dự án (G_{XD}) bằng tổng chi phí xây dựng của các công trình, hạng mục công trình hoặc nhóm loại công tác xây dựng, đơn vị kết cấu hoặc bộ phận công trình thuộc dự án được xác định theo công thức (1.6) tại mục 2.1.2 Phụ lục này. Chi phí xây dựng của công trình, hạng mục công trình hoặc nhóm loại công tác xây dựng, đơn vị kết cấu hoặc bộ phận công trình (G_{XDCT}) được xác định theo công thức sau:

$$G_{XDCT} = S_{XD} \times P + C_{CT\text{-}SXD} \qquad (1.13)$$

Trong đó:

- S_{XD}: suất chi phí xây dựng tính cho một đơn vị công suất hoặc năng lực phục vụ do Bộ Xây dựng ban hành, trường hợp chưa có suất vốn đầu tư được ban hành hoặc suất vốn đầu tư ban hành không phù hợp thì tham khảo suất chi phí từ các dự án, công trình tương tự;

- P: công suất sản xuất hoặc năng lực phục vụ của công trình, hạng mục công trình hoặc nhóm loại công tác xây dựng, đơn vị kết cấu hoặc bộ phận công trình thuộc dự án;

- $C_{CT\text{-}SXD}$: các khoản mục chi phí chưa được tính trong suất chi phí xây dựng hoặc chưa tính trong đơn giá xây dựng tổng hợp tính cho một đơn vị công suất, năng lực phục vụ của công trình, hạng mục công trình thuộc dự án.

2.3.2. Xác định chi phí thiết bị

Chi phí thiết bị công trình, thiết bị công nghệ của dự án (G_{TB}) bằng tổng chi phí thiết bị công trình, thiết bị công nghệ của các công trình thuộc dự án. Chi phí thiết bị của công trình (G_{TBCT}) được xác định theo công thức sau:

$$G_{TBCT} = S_{TB} \times P + C_{CT\text{-}STB} \qquad (1.14)$$

Trong đó:

- S_{TB}: suất chi phí thiết bị công trình, thiết bị công nghệ tính cho một đơn vị công suất, năng lực phục vụ của công trình do Bộ Xây dựng ban hành, trường hợp chưa có suất chi phí thiết bị được ban hành hoặc suất chi phí ban hành không phù hợp thì tham khảo suất chi phí từ các dự án, công trình tương tự;

- P: công suất sản xuất hoặc năng lực phục vụ của công trình, hạng mục công trình hoặc nhóm loại công tác xây dựng, đơn vị kết cấu hoặc bộ phận công trình thuộc dự án xác định;

- $C_{CT\text{-}STB}$: các khoản mục chi phí chưa được tính trong suất chi phí thiết bị công nghệ, thiết bị công trình của công trình thuộc dự án.

2.3. Xác định các khoản mục chi phí còn lại trong tổng mức đầu tư xây dựng

Chi phí bồi thường, hỗ trợ và 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 được xác định như hướng dẫn tại mục 2.1 Phụ lục này.

2.4. Phương pháp kết hợp để xác định tổng mức đầu tư xây dựng

Tuỳ theo điều kiện, yêu cầu cụ thể của dự án và nguồn cơ sở dữ liệu, thì có thể kết hợp các phương pháp nêu trên để xác định tổng mức đầu tư của dự án đầu tư xây dựng công trình.

Bảng 1.2. TỔNG HỢP TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Dự án:.....
Chủ đầu tư/Cơ quan chuẩn bị dự án:.....
Tư vấn lập dự án:.....
Địa điểm XD:.....
Thời điểm lập dự án: tháng/năm
Thời gian thực hiện dự án: từ tháng/năm đến tháng/năm
Nguồn vốn đầu tư:.....
Loại, cấp công trình có cấp cao nhất:.....

Đơn vị tính:...

TT	NỘI DUNG CHI PHÍ	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	THUẾ GTGT	GIÁ TRỊ SAU THUẾ
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]
1	**Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư**			$\mathbf{G_{BT,TĐC}}$
2	**Chi phí xây dựng**			$\mathbf{G_{XD}}$
2.1	Công trình...			
2.2	Công trình.....			
2.2	Chi phí xây dựng công trình phụ trợ			
	.....			
3	**Chi phí thiết bị**			$\mathbf{G_{TB}}$
4	**Chi phí quản lý dự án**			$\mathbf{G_{QLDA}}$
5	**Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng**			$\mathbf{G_{TV}}$
5.1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng			
5.2	Chi phí thiết kế xây dựng công trình			

TT	NỘI DUNG CHI PHÍ	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	THUẾ GTGT	GIÁ TRỊ SAU THUẾ
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]
5.3	Chi phí giám sát thi công xây dựng			
	.....			
6	**Chi phí khác**			$\mathbf{G_K}$
6.1	Chi phí rà phá bom mìn, vật nổ			
6.2	Chi phí bảo hiểm			
	.....			
7	**Chi phí dự phòng ($G_{DP1} + G_{DP2}$)**			$\mathbf{G_{DP}}$
7.1	Chi phí dự phòng cho yếu tố khối lượng công việc phát sinh			$\mathbf{G_{DP1}}$
7.2	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá			$\mathbf{G_{DP2}}$
	TỔNG CỘNG (1+2+3+4+5+6+7)			$\mathbf{V_{TM}}$

NGƯỜI LẬP
(Ký, họ tên)

NGƯỜI CHỦ TRÌ
(Ký, họ tên)

Chứng chỉ hành nghề định giá XD hạng..., số...

PHỤ LỤC SỐ 2

PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH DỰ TOÁN XÂY DỰNG

(Ban hành kèm theo Thông tư số 09/2019/TT-BXD ngày 26/12/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

1. DỰ TOÁN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

- Dự toán xây dựng công trình được xác định theo công thức 2.1 sau đây và được tổng hợp theo Bảng 2.1:

$$G_{XDCT} = G_{XD} + G_{TB} + G_{QLDA} + G_{TV} + G_K + G_{DP} \qquad (2.1)$$

Trong đó:

- G_{XDCT}: chi phí xây dựng công trình;
- G_{XD}: chi phí xây dựng;
- G_{TB}: chi phí thiết bị;
- G_{QLDA}: chi phí quản lý dự án;
- G_{TV}: chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;
- G_K: chi phí khác;
- G_{DP}: chi phí dự phòng.

1.1. Xác định chi phí xây dựng (G_{XD})

Các thành phần chi phí được xác định theo từng chi phí hoặc tổng hợp các nội dung chi phí theo một trong các phương pháp hướng dẫn tại Phụ lục số 3 ban hành kèm theo Thông tư này.

1.2. Xác định chi phí thiết bị (G_{TB})

Chi phí thiết bị công trình (G_{TB}) được xác định theo công thức sau:

$$G_{TB} = G_{MS} + G_{GC} + G_{QLMSTB} + G_{CN} + G_{ĐT} + G_{LĐ} + G_{CT} + G_K \qquad (2.2)$$

Trong đó:

- G_{MS}: chi phí mua sắm thiết bị công trình và thiết bị công nghệ;
- G_{GC}: chi phí gia công, chế tạo thiết bị phi tiêu chuẩn;
- $G_{QLMSTBCT}$: chi phí quản lý mua sắm thiết bị của nhà thầu;

- G_{CN}: chi phí mua bản quyền công nghệ ;

- $G_{ĐT}$: chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ;

- $G_{LĐ}$: chi phí lắp đặt thiết bị và thí nghiệm, hiệu chỉnh thiết bị;

- G_{CT}: chi phí chạy thử thiết bị theo yêu cầu kỹ thuật;

- G_K : Chi phí liên quan khác.

1.2.1. Chi phí mua sắm thiết bị công trình và thiết bị công nghệ được xác định theo công thức sau:

$$G_{MS} = \sum_{i=1}^{n} Q_i \text{ x } M_i \qquad (2.3)$$

Trong đó:

- Q_i: khối lượng hoặc số lượng thiết bị (nhóm thiết bị) thứ i (i = 1÷n) cần mua;

- M_i: giá tính cho một đơn vị khối lượng hoặc một đơn vị số lượng thiết bị (nhóm thiết bị) thứ i (i = 1÷n), được xác định theo công thức:

$$M_i = G_g + C_{vc} + C_{lk} + C_{bq} + T \qquad (2.4)$$

Trong đó:

- G_g: giá thiết bị ở nơi mua hay giá tính đến cảng Việt Nam và các phí bảo hiểm, thuế nhập khẩu,... theo quy định của pháp luật (đối với thiết bị nhập khẩu) đã bao gồm chi phí thiết kế và giám sát chế tạo thiết bị;

- C_{vc}: chi phí vận chuyển một đơn vị khối lượng hoặc một đơn vị số lượng thiết bị (nhóm thiết bị) từ nơi mua hay từ cảng Việt Nam hoặc từ nơi gia công, chế tạo đến hiện trường công trình;

- C_{lk}: chi phí lưu kho, lưu bãi, lưu container một đơn vị khối lượng hoặc một đơn vị số lượng thiết bị (nhóm thiết bị) tại cảng Việt Nam đối với thiết bị nhập khẩu;

- C_{bq}: chi phí bảo quản, bảo dưỡng một đơn vị khối lượng hoặc một đơn vị số lượng thiết bị (nhóm thiết bị) tại hiện trường;

- T: các loại thuế và phí có liên quan.

Đối với những thiết bị chưa đủ điều kiện xác định được giá theo công thức (2.4) thì có thể dự tính trên cơ sở lựa chọn mức giá phù hợp nhất giữa các báo giá của nhà sản xuất hoặc nhà cung ứng thiết bị (trừ những loại thiết bị lần đầu xuất

hiện trên thị trường và chỉ có duy nhất trên thị trường) đảm bảo đáp ứng yêu cầu cung cấp thiết bị cho công trình hoặc giá những thiết bị tương tự công suất, công nghệ và xuất xứ trên thị trường tại thời điểm tính toán hoặc của công trình có thiết bị tương tự đã và đang thực hiện. Trong quá trình xác định chi phí đầu tư xây dựng, nhà thầu tư vấn có trách nhiệm xem xét, đánh giá mức độ phù hợp của giá thiết bị khi sử dụng các báo giá nêu trên.

1.2.2. Chi phí gia công thiết bị phi tiêu chuẩn được xác định trên cơ sở khối lượng thiết bị cần sản xuất, gia công và giá sản xuất, gia công một tấn (hoặc một đơn vị tính) phù hợp với tính chất, chủng loại thiết bị theo hợp đồng sản xuất, gia công đã được ký kết hoặc căn cứ vào báo giá gia công sản xuất của nhà sản xuất được chủ đầu tư lựa chọn hoặc giá sản xuất, gia công thiết bị tương tự của công trình đã và đang thực hiện.

1.2.3. Chi phí quản lý mua sắm thiết bị của nhà thầu được xác định theo công thức sau:

$$G_{QLMSTB} = G_{MS} \times t_{ql} \qquad (2.5)$$

Trong đó:

- G_{QLMSTB}: chi phí quản lý mua sắm thiết bị của nhà thầu;

- G_{MS}: chi phí mua sắm thiết bị;

- t_{ql}: định mức tỷ lệ phần trăm (%) được xác định trên chi phí mua sắm thiết bị (chưa có thuế VAT) được quy định tại Bảng 2.2 của Phụ lục này.

1.2.4. Chi phí mua bản quyền công nghệ được xác định theo giá cả tùy vào đặc tính cụ thể của từng công nghệ.

1.2.5. Chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ được xác định theo giá thị trường hoặc bằng cách lập dự toán, dự tính tùy theo đặc điểm cụ thể của từng dự án.

1.2.6. Chi phí lắp đặt thiết bị và chi phí thí nghiệm, hiệu chỉnh thiết bị được xác định bằng cách lập dự toán như đối với chi phí xây dựng.

1.2.7. Chi phí chạy thử thiết bị theo yêu cầu kỹ thuật, chi phí khác có liên quan được xác định bằng cách lập dự toán hoặc dự tính tùy theo đặc điểm cụ thể của từng dự án.

Chi phí thiết bị được tổng hợp theo Bảng 2.3 của Phụ lục này.

1.3. Xác định chi phí quản lý dự án (G_{QLDA})

1.3.1. Chi phí quản lý dự án được xác định theo công thức sau:

$$G_{QLDA} = N \times (G_{XDtt} + G_{TBtt}) \qquad (2.6)$$

Trong đó:

- N: định mức tỷ lệ phần trăm (%) chi phí quản lý dự án tương ứng với quy mô xây lắp và thiết bị đầu tư của dự án theo hướng dẫn của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

- G_{XDtt}: chi phí xây dựng trước thuế giá trị gia tăng;

- G_{TBtt}: chi phí thiết bị trước thuế giá trị gia tăng.

1.3.2. Trường hợp chi phí quản lý dự án được xác định theo hướng dẫn tại điểm 1.3.1 Phụ lục này không phù hợp thì được xác định bằng cách lập dự toán. Phương pháp lập dự toán theo hướng dẫn của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

1.4. Xác định chi phí tư vấn đầu tư xây dựng (G_{TV})

1.4.1. Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng được xác định theo công thức sau:

$$G_{TV} = \sum_{i=1}^{n} C_i + \sum_{j=1}^{m} D_j \qquad (2.7)$$

Trong đó:

- C_i: chi phí tư vấn đầu tư xây dựng thứ i (i=1÷n) được xác định theo định mức tỷ lệ phần trăm (%) theo hướng dẫn của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

- D_j: chi phí tư vấn đầu tư xây dựng thứ j (j=1÷m) được xác định bằng cách lập dự toán theo hướng dẫn của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

1.4.2. Trường hợp một số công việc tư vấn đầu tư xây dựng thực hiện trước khi xác định dự toán xây dựng công trình thì chi phí tư vấn đầu tư xây dựng được xác định bằng giá trị hợp đồng tư vấn đó ký kết và phù hợp với quy định về quản lý chi phí.

1.5. Xác định chi phí khác (G_K)

Chi phí khác được xác định theo công thức sau:

$$G_K = \sum_{i=1}^{n} C_i + \sum_{j=1}^{m} D_j + \sum_{k=1}^{l} E_k \qquad (2.8)$$

Trong đó:

- C_i: chi phí khác thứ i (i = 1 ÷ n) được xác định theo định mức tỷ lệ phần trăm (%) theo hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền;

- D_j: chi phí khác thứ j (j = 1 ÷ m) được xác định bằng lập dự toán;

- E_k: chi phí khác thứ k (k=1÷l).

1.6. Xác định chi phí dự phòng (G_{DP})

Chi phí dự phòng cho từng công trình của dự án được xác định theo 2 yếu tố: chi phí dự phòng cho yếu tố khối lượng công việc phát sinh và chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá.

Chi phí dự phòng được xác định theo công thức sau:

$$G_{DP} = G_{DP1} + G_{DP2} \qquad (2.9)$$

Trong đó:

- G_{DP1}: chi phí dự phòng cho yếu tố khối lượng công việc phát sinh được xác định theo công thức sau:

$$G_{DP1} = G_{XDCT} \text{ x } k_{ps} \qquad (2.10)$$

+ G_{XDCT1}: giá trị dự toán xây dựng công trình trước chi phí dự phòng;

+ k_{ps} là hệ số dự phòng cho khối lượng công việc phát sinh, mức tỷ lệ này phụ thuộc vào mức độ phức tạp của công trình thuộc dự án và điều kiện địa chất công trình nơi xây dựng công trình và mức tỷ lệ là $k_{ps} \leq 5\%$.

- G_{DP2}: chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá (G_{DP2}) được xác định theo công thức sau:

$$G_{DP2} = \sum_{t=1}^{T} G^t_{XDCT} \text{ x } [(I_{XDCTbq} \pm \Delta I_{XDCT})^t - 1] \qquad (2.11)$$

Trong đó:

- T: thời gian xây dựng công trình xác định theo (quý, năm);

- t: số thứ tự thời gian phân bổ vốn theo kế hoạch xây dựng công trình (t = 1 ÷ T);

- G^t_{XDCT}: giá trị dự toán xây dựng công trình trước chi phí dự phòng thực hiện trong khoảng thời gian thứ t;

- I_{XDCTbq}: chỉ số giá xây dựng sử dụng tính dự phòng cho yếu tố trượt giá được xác định theo công thức (1.11) tại mục 2.1.5 Phụ lục số 1 ban hành kèm theo Thông tư này

$\pm\Delta I_{XDCT}$: mức biến động bình quân của chỉ số giá xây dựng theo thời gian xây dựng công trình so với mức độ trượt giá bình quân của đơn vị thời gian (quý, năm) đã tính và được xác định trên cơ sở dự báo xu hướng biến động của các yếu tố chi phí giá cả trong khu vực và quốc tế bằng kinh nghiệm chuyên gia.

Bảng 2.1. TỔNG HỢP DỰ TOÁN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

Dự án:.....

Tên công trình:.....

Thời điểm điều chỉnh (ngày... tháng... năm...):.....

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	THUẾ GTGT	GIÁ TRỊ SAU THUẾ	KÝ HIỆU
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]
1	**Chi phí xây dựng**				$\mathbf{G_{XD}}$
1.1	Chi phí xây dựng công trình				
1.2	Chi phí xây dựng công trình phụ trợ (trừ lán trại).				
...	**...**				
2	**Chi phí thiết bị**				$\mathbf{G_{TB}}$
3	**Chi phí quản lý dự án đầu tư**				$\mathbf{G_{QLDA}}$
4	**Chi tư vấn đầu tư xây dựng**				$\mathbf{G_{TV}}$
4.1	Chi phí thiết kế xây dựng công trình				
4.2	Chi phí giám sát thi công xây dựng				
...	**...**				
5	**Chi phí khác**				$\mathbf{G_{K}}$
5.1	Chi phí rà phá bom mìn, vật nổ				
5.2	Chi phí bảo hiểm công trình				
5.3	...				
6	**Chi phí dự phòng ($G_{DP1} + G_{DP2}$)**				$\mathbf{G_{DP}}$
6.1	Chi phí dự phòng cho yếu tố khối lượng công việc phát sinh				$\mathbf{G_{DP1}}$
6.2	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá				$\mathbf{G_{DP2}}$
	TỔNG CỘNG (1+2+3+4+5+6)				$\mathbf{G_{XDCT}}$

NGƯỜI LẬP
(Ký, họ tên)

NGƯỜI CHỦ TRÌ
(Ký, họ tên)

Bảng 2.2: ĐỊNH MỨC TỶ LỆ (%) CHI PHÍ QUẢN LÝ MUA SẮM THIẾT BỊ

Đơn vị tính: %

TT	**Khoản mục chi phí**	Chi phí mua sắm thiết bị chưa có thuế giá trị gia tăng (tỷ đồng)		
		< 10.000	**10.000 ÷ ≤ 20.000**	**> 20.000**
[1]	[2]	[3]	[4]	[7]
	Chi phí quản lý mua sắm thiết bị của nhà thầu	1,1	1	0,9

Bảng 2.3 TỔNG HỢP CHI PHÍ THIẾT BỊ

Tên Dự án:.....

Tên Công trình:.....

Thời điểm lập dự toán (ngày, tháng, năm):.....

Đơn vị tính: đồng

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	THUẾ GTGT	GIÁ TRỊ SAU THUẾ	KÝ HIỆU
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]
1	**Chi phí mua sắm thiết bị; Chi phí gia công, chế tạo thiết bị phi tiêu chuẩn**				**G_{MS}**
1.1	Chi phí mua sắm thiết bị				
1.1.1	Loại thiết bị 1				
1.1.2	.....				
1.2	Chi phí gia công, chế tạo thiết bị phi tiêu chuẩn				
1.2.1	Loại thiết bị 1				
1.2.2	.....				
2	**Chi phí quản lý mua sắm thiết bị của nhà thầu**				**G_{QLMSTB}**
3	**Chi phí mua bản quyền công nghệ**				**G_{CN}**
4	**Chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ**				**$G_{ĐT}$**
5	**Chi phí lắp đặt thiết bị và thí nghiệm, hiệu chỉnh thiết bị**				**$G_{LĐ}$**

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	THUẾ GTGT	GIÁ TRỊ SAU THUẾ	KÝ HIỆU
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]
6	**Chi phí chạy thử thiết bị theo yêu cầu kỹ thuật**				$\mathbf{G_{CT}}$
7	**Chi phí khác có liên quan (nếu có)**				$\mathbf{G_{K1}}$
	TỔNG CỘNG (1+2+3+4+5+6+7)				$\mathbf{G_{TB}}$

NGƯỜI LẬP
(Ký, họ tên)

NGƯỜI CHỦ TRÌ
(Ký, họ tên)

Chứng chỉ hành nghề định giá XD hạng..., số...

2. DỰ TOÁN GÓI THẦU XÂY DỰNG

2.1. Dự toán gói thầu thi công xây dựng

Dự toán gói thầu thi công xây dựng được xác định theo công thức sau:

$$G_{GTXD} = G_{XD} + G_{DPXD} \qquad (2.12)$$

Trong đó:

- G_{GTXD}: dự toán gói thầu thi công xây dựng;

- G_{XD}: chi phí xây dựng của dự toán gói thầu thi công xây dựng;

- G_{DPXD}: chi phí dự phòng của dự toán gói thầu thi công xây dựng.

a) Chi phí xây dựng của dự toán gói thầu thi công xây dựng được xác định cho công trình, hạng mục công trình chính, công trình phụ trợ, công trình tạm phục vụ thi công thuộc phạm vi gói thầu thi công xây dựng, gồm chi phí trực tiếp, chi phí gián tiếp, thu nhập chịu thuế tính trước, thuế giá trị gia tăng.

Phương pháp xác định chi phí xây dựng của dự toán gói thầu thi công xây dựng theo hướng dẫn tại Phụ lục số 3 ban hành kèm theo Thông tư này.

b) G_{DPXD}: chi phí dự phòng của dự toán gói thầu thi công xây dựng được xác định bằng 2 yếu tố dự phòng chi phí cho yếu tố khối lượng công việc phát sinh và dự phòng chi phí cho yếu tố trượt giá.

Chi phí dự phòng trong dự toán gói thầu thi công xây dựng được xác định theo công thức sau:

$$G_{DPXD} = G_{DPXD1} + G_{DPXD2} \qquad (2.13)$$

Trong đó:

+ G_{DP1}: chi phí dự phòng cho yếu tố khối lượng công việc phát sinh của dự toán gói thầu thi công xây dựng được xác định theo công thức:

$$G_{DPXD1} = G_{XD} \times K_{ps} \qquad (2.14)$$

K_{ps} là hệ số dự phòng cho khối lượng công việc phát sinh ($K_{ps} \leq 5\%$).

+ G_{DPXD2} : chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá của dự toán gói thầu thi công xây dựng được xác định như đối với chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá trong dự toán xây dựng công trình theo công thức (2.11) tại mục 1.6 Phụ lục này, trong đó G^t_{XDCT} là chi phí xây dựng của gói thầu thi công xây dựng.

Thời gian để tính chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá trong dự toán gói thầu thi công xây dựng là thời gian thực hiện gói thầu thi công xây dựng.

Tổng hợp nội dung của dự toán gói thầu thi công xây dựng theo Bảng 2.4 Phụ lục này.

2.2. Dự toán gói thầu mua sắm thiết bị

Dự toán gói thầu mua sắm thiết bị được xác định phù hợp với phạm vi công việc của gói thầu, các chỉ dẫn kỹ thuật, khối lượng, số lượng thiết bị, giá thiết bị và các chi phí có liên quan theo công thức sau:

$$G_{GTMSTB} = G_{MS} + G_{GC} + G_{QLMSTB} + G_{ĐT} + G_{VC} + G_K + G_{DPMSTB} \qquad (2.15)$$

Trong đó:

- G_{GTMSTB}: dự toán gói thầu mua sắm thiết bị;

- G_{MS}: chi phí mua sắm thiết bị công trình và thiết bị công nghệ đối với những thiết bị có sẵn trên thị trường;

- G_{GC}: chi phí gia công, chế tạo thiết bị phi tiêu chuẩn (nếu có);

- G_{QLMSTB}: chi phí quản lý mua sắm thiết bị của nhà thầu;

- $G_{ĐT}$: chi phí đào tạo chuyển giao công nghệ;

- G_{VC}: chi phí vận chuyển (nếu có);

- G_{K}: chi phí khác có liên quan;

- G_{DPMSTB} : chi phí dự phòng trong dự toán gói thầu mua sắm thiết bị.

a) Dự toán gói thầu mua sắm thiết bị được tính toán và xác định căn cứ nhiệm vụ công việc phải thực hiện của gói thầu, các chỉ dẫn kỹ thuật, khối lượng công tác thực hiện của gói thầu và giá thiết bị; các chi phí khác có liên quan phù hợp với thời điểm xác định dự toán gói thầu.

Phương pháp xác định các nội dung chi phí trong dự toán gói thầu mua sắm thiết bị (chi phí mua sắm thiết bị công trình và thiết bị công nghệ; chi phí quản lý mua sắm thiết bị công trình của nhà thầu; chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ (nếu có); chi phí bảo hiểm và các loại phí (nếu có); chi phí liên quan khác) được xác định theo hướng dẫn tại mục 1.2 Phụ lục này.

b) Chi phí dự phòng của dự toán gói thầu mua sắm thiết bị được xác định bằng 2 yếu tố: dự phòng chi phí cho yếu tố khối lượng công việc phát sinh và dự phòng chi phí cho yếu tố trượt giá.

Chi phí dự phòng trong dự toán gói thầu mua sắm thiết bị được xác định theo công thức sau:

$$G_{DPTB} = G_{DPTB1} + G_{DPTB2} \qquad (2.16)$$

Trong đó:

+ G_{DP1}: chi phí dự phòng cho yếu tố khối lượng công việc phát sinh của dự toán gói thầu mua sắm thiết bị được xác định theo công thức:

$$G_{DPTB1} = (G_{MS} + G_{GC} + G_{QLMSTB} + G_{ĐT} + G_{VC} + G_K) \times K_{ps} \quad (2.17)$$

K_{ps} là hệ số dự phòng cho khối lượng thiết bị phát sinh ($K_{ps} \leq 5\%$).

Trường hợp đối với khối lượng các gói thầu thiết bị được xác định trên cơ sở danh mục thiết bị được phê duyệt thì không được tính chi phí dự phòng cho yếu tố khối lượng phát sinh.

+ G_{DPTB2} : chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá của dự toán gói thầu mua sắm vật tư, thiết bị công trình được xác định như đối với chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá trong dự toán xây dựng công trình theo công thức (2.11) tại mục 1.6 Phụ lục này, trong đó G^t_{XDCT} là chi phí mua sắm thiết bị công trình và thiết bị công nghệ; chi phí gia công, chế tạo thiết bị phi tiêu chuẩn (nếu có); chi phí đào tạo, chuyển giao công nghệ; chi phí vận chuyển, bảo hiểm của gói thầu mua sắm vật tư, thiết bị công trình thực hiện trong khoảng thời gian thứ t.

Thời gian để tính chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá trong dự toán gói thầu mua sắm thiết bị là thời gian thực hiện gói thầu.

Tổng hợp nội dung của dự toán gói thầu mua sắm thiết bị theo Bảng 2.5 Phụ lục này.

2.3. Dự toán gói thầu lắp đặt thiết bị

Dự toán gói thầu lắp đặt thiết bị được xác định theo công thức sau:

$$G_{LĐTB} = G_{LĐ} + G_{CT} + G_{KLĐ} + G_{DPLĐ} \quad (2.18)$$

Trong đó:

- $G_{LĐTB}$: dự toán gói thầu lắp đặt thiết bị;
- $G_{LĐ}$: chi phí lắp đặt, thí nghiệm và hiệu chỉnh;
- G_{CT}: chi phí chạy thử thiết bị theo yêu cầu kỹ thuật;
- $G_{KLĐ}$: chi phí khác có liên quan (nếu có);
- $G_{DPLĐ}$: chi phí dự phòng trong dự toán gói thầu lắp đặt thiết bị.

a) Dự toán gói thầu lắp đặt thiết bị được tính toán và xác định bằng cách lập dự toán trên cơ sở khối lượng các công tác thực hiện của gói thầu và đơn giá xây dựng.

Phương pháp xác định các nội dung chi phí trong dự toán gói thầu lắp đặt thiết bị (chi phí lắp đặt, thí nghiệm và hiệu chỉnh) được xác định theo hướng dẫn tại mục 1.2.6 Phụ lục này.

b) Chi phí dự phòng của dự toán gói thầu lắp đặt thiết bị được xác định bằng 2 yếu tố: dự phòng chi phí cho yếu tố khối lượng công việc phát sinh và dự phòng chi phí cho yếu tố trượt giá.

Chi phí dự phòng trong dự toán gói thầu lắp đặt thiết bị được xác định theo công thức sau:

$$G_{DPLĐTB} = G_{DPLĐTB1} + G_{DPLĐTB2} \qquad (2.19)$$

Trong đó:

+ $G_{DPLĐTB1}$: chi phí dự phòng cho yếu tố khối lượng công việc phát sinh của dự toán gói thầu mua sắm thiết bị được xác định theo công thức:

$$G_{DPLĐTB1} = (G_{LĐ} + G_{CT} + G_K) \times K_{ps} \qquad (2.20)$$

K_{ps} là hệ số dự phòng cho khối lượng công việc lắp đặt thiết bị phát sinh ($K_{ps} \leq 5\%$).

+ $G_{DPLĐTB2}$: chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá của dự toán gói thầu lắp đặt vật tư, thiết bị vào công trình được xác định như đối với chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá trong dự toán xây dựng công trình theo công thức (2.11) tại mục 1.6 Phụ lục này, trong đó G^t_{XDCT} là chi phí lắp đặt, thí nghiệm, hiệu chỉnh; chi phí chạy thử nghiệm thiết bị theo yêu cầu kỹ thuật của gói thầu lắp đặt thiết bị vào công trình thực hiện trong khoảng thời gian thứ t.

Thời gian để tính chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá trong dự toán gói thầu lắp đặt thiết bị là thời gian thực hiện gói thầu được tính bằng tháng, quý, năm.

Tổng hợp nội dung của dự toán gói thầu lắp đặt thiết bị theo Bảng 2.6 Phụ lục này.

2.4. Dự toán gói thầu tư vấn đầu tư xây dựng

- Dự toán gói thầu tư vấn lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế xây dựng, giám sát thi công xây dựng,... xác định bằng tỷ lệ % hoặc bằng cách lập dự toán (gồm chi phí chuyên gia, chi phí quản lý, chi phí khác, thu nhập chịu thuế tính trước) theo hướng dẫn của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

- Dự toán gói thầu tư vấn khảo sát xây dựng, thí nghiệm vật tư, vật liệu, cấu kiện và kết cấu xây dựng được lập dự toán như chi phí xây dựng theo hướng dẫn tại mục 1.1 Phụ lục này.

Tổng hợp nội dung của dự toán gói thầu tư vấn đầu tư xây dựng theo Bảng 2.7 Phụ lục này.

2.5. Dự toán gói thầu thiết kế và thi công xây dựng (EC)

Phương pháp xác định nội dung các chi phí thiết kế, chi phí xây dựng trong dự toán gói thầu EC được xác định theo hướng dẫn tại mục 2.1 và mục 2.4 Phụ lục này.

2.6. Dự toán gói thầu thiết kế và mua sắm vật tư, thiết bị (EP)

Phương pháp xác định nội dung các chi phí thiết kế, chi phí mua sắm vật tư, thiết bị trong dự toán gói thầu EP được xác định theo hướng dẫn tại mục 2.2 và mục 2.4 Phụ lục này.

2.7. Dự toán gói thầu mua sắm vật tư, thiết bị và thi công xây dựng (PC)

Phương pháp xác định nội dung các chi phí xây dựng, chi phí mua sắm vật tư, thiết bị trong dự toán gói thầu PC được xác định theo hướng dẫn tại mục 2.1 và mục 2.2 của Phụ lục này.

2.8. Dự toán gói thầu thiết kế - mua sắm vật tư, thiết bị và thi công xây dựng (EPC)

Phương pháp xác định nội dung các chi phí xây dựng, chi phí mua sắm vật tư, thiết bị, chi phí thiết kế trong dự toán gói thầu thầu EPC được xác định theo hướng dẫn tại mục 2.1, mục 2.2 và mục 2.4 Phụ lục này.

Bảng 2.4. TỔNG HỢP DỰ TOÁN GÓI THẦU THI CÔNG XÂY DỰNG

Tên dự án:.....

Tên gói thầu:.....

Thời điểm lập dự toán gói thầu (ngày... tháng... năm...):.....

Thời gian thực hiện gói thầu (.... tháng... năm....):.....

Đơn vị tính: đồng

STT	Nội dung chi phí	Giá trị Trước thuế	Thuế GTGT	Giá trị Sau thuế	Ký hiệu
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]
1	**Chi phí xây dựng của gói thầu**				$\mathbf{G_{XD}}$
1.1	Chi phí xây dựng công trình				
1.2	Chi phí xây dựng hạng mục công trình				
1.3	Chi phí xây dựng công trình phụ trợ				
...	...				
2	**Chi phí dự phòng ($G_{DPXD1} + G_{DPXD2}$)**				$\mathbf{G_{DPXD}}$
2.1	Chi phí dự phòng cho yếu tố khối lượng phát sinh				$\mathbf{G_{DPXD1}}$
2.2	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá				$\mathbf{G_{DPXD2}}$
	Tổng cộng (1+2)				$\mathbf{G_{GTXD}}$

NGƯỜI LẬP
(Ký, họ tên)

NGƯỜI CHỦ TRÌ
(Ký, họ tên)

Chứng chỉ hành nghề định giá XD hạng..., số...

Bảng 2.5. TỔNG HỢP DỰ TOÁN GÓI THẦU MUA SẮM THIẾT BỊ

Tên dự án:.....

Tên gói thầu:.....

Thời điểm lập dự toán gói thầu (ngày... tháng... năm...):.....

Thời gian thực hiện gói thầu (.... tháng... năm....):.....

Đơn vị tính: đồng

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG	GIÁ TRỊ SAU THUẾ	KÝ HIỆU
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]
1	**Chi phí mua sắm thiết bị**				$\mathbf{G_{MS}}$
1.1	Chi phí mua sắm thiết bị công nghệ				
1.2	Chi phí mua sắm thiết bị công trình				
2	**Chi phí gia công, chế tạo thiết bị phi tiêu chuẩn (nếu có)**				$\mathbf{G_{GC}}$
3	**Chi phí quản lý mua sắm thiết bị của nhà thầu**				$\mathbf{G_{QLMSTB}}$
4	**Chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ**				$\mathbf{G_{ĐT}}$
5	**Chi phí vận chuyển thiết bị (nếu có)**				$\mathbf{G_{VC}}$
6	**Chi phí khác liên quan (nếu có)**				$\mathbf{G_{K}}$
7	**Chi phí dự phòng ($G_{DPTB1} + G_{DPTB2}$)**				$\mathbf{G_{DPTB}}$
7.1	Chi phí dự phòng cho yếu tố khối lượng phát sinh				G_{DPTB1}
7.2	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá				G_{DPTB2}
	TỔNG CỘNG (1+2+3+4+5+6+7)				G_{MSTB}

NGƯỜI LẬP
(Ký, họ tên)

NGƯỜI CHỦ TRÌ
(Ký, họ tên)

Chứng chỉ hành nghề định giá XD hạng..., số...

Bảng 2.6. TỔNG HỢP DỰ TOÁN GÓI THẦU LẮP ĐẶT THIẾT BỊ CÔNG TRÌNH

Tên dự án:.....
Tên gói thầu:.....
Thời điểm lập dự toán gói thầu (ngày... tháng.. năm...):.....
Thời gian thực hiện gói thầu (.... tháng... năm....):.....

Đơn vị tính: đồng

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG	GIÁ TRỊ SAU THUẾ	KÝ HIỆU
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]
1	**Chi phí lắp đặt, thí nghiệm hiệu chỉnh**				$\mathbf{G_{LĐ}}$
1.1	- Chi phí lắp đặt thiết bị công nghệ				
1.2	- Chi phí lắp đặt thiết bị công trình				
2	**Chi phí chạy thử nghiệm thiết bị theo yêu cầu kỹ thuật**				$\mathbf{G_{CT}}$
3	**Chi phí liên quan khác (nếu có)**				$\mathbf{G_{K}}$
4	**Chi phí dự phòng** ($G_{DPTB1} + G_{DPTB2}$)				$\mathbf{G_{DPTB}}$
4.1	- Chi phí dự phòng cho yếu tố khối lượng phát sinh				G_{DPTB1}
4.2	- Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá				G_{DPTB2}
	TỔNG CỘNG (1+2+3+4)				$\mathbf{G_{LĐTB}}$

NGƯỜI LẬP
(Ký, họ tên)

NGƯỜI CHỦ TRÌ
(Ký, họ tên)

Chứng chỉ hành nghề định giá XD hạng..., số...

Bảng 2.7. TỔNG HỢP DỰ TOÁN GÓI THẦU TƯ VẤN XÂY DỰNG

Tên dự án:.....

Tên gói thầu:.....

Thời điểm lập dự toán gói thầu (ngày... tháng... năm...):.....

Thời gian thực hiện gói thầu (.... tháng... năm....):.....

Đơn vị tính: đồng

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG	GIÁ TRỊ SAU THUẾ	KÝ HIỆU
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]
1	Công việc tư vấn đầu tư xây dựng (ví dụ: lập dự án ĐTXD)...				
2	Công việc tư vấn đầu tư xây dựng (ví dụ: khảo sát xây dựng)...				
...	...				
	Tổng cộng				$\mathbf{G_{GTTV}}$

NGƯỜI LẬP
(Ký, họ tên)

NGƯỜI CHỦ TRÌ
(Ký, họ tên)

Chứng chỉ hành nghề định giá XD hạng..., số...

3. DỰ TOÁN XÂY DỰNG CỦA DỰ ÁN (TỔNG DỰ TOÁN)

3.1. Dự án có nhiều công trình thì dự toán của dự án (tổng dự toán) bằng tổng các dự toán xây dựng công trình, chi phí quản lý dự án và chi phí tư vấn, chi phí khác, chi phí dự phòng có tính chất chung liên quan của dự án và được tổng hợp theo Bảng 2.8 Phụ lục này.

3.2. Đối với dự án đã được phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu thì tổng dự toán gồm các dự toán của gói thầu xây dựng, chi phí quản lý dự án và chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí khác, chi phí dự phòng có tính chất chung liên quan của dự án.

Bảng 2.8. TỔNG HỢP DỰ TOÁN XÂY DỰNG CỦA DỰ ÁN

Dự án:.....
Địa điểm XD:.....

Đơn vị tính: đồng

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	THUẾ GTGT	GIÁ TRỊ SAU THUẾ	KÝ HIỆU
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]
1	**Dự toán xây dựng**				$\mathbf{G_{XD}}$
1.1	Dự toán xây dựng công trình thứ nhất				G_{XDCT1}
1.2	Dự toán xây dựng công trình thứ nhất				G_{XDCT2}
...	**...**				
2	**Chi phí quản lý dự án**				$\mathbf{G_{QLDA}}$
3	**Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng khác chưa tính đến trong DTXDCT**				$\mathbf{G_{TVDA}}$
4	**Chi phí khác chưa tính đến trong DTXDCT**				$\mathbf{G_{KDA}}$
5	**Chi phí dự phòng**				$\mathbf{G_{DPDA}}$
	TỔNG CỘNG (1+2+3+4+5)				$\mathbf{G_{XDDA}}$

NGƯỜI LẬP
(Ký, họ tên)

NGƯỜI CHỦ TRÌ
(Ký, họ tên)

Chứng chỉ hành nghề định giá XD hạng..., số...

Trong đó:

+ G_{TVDA}: chi phí tư vấn đầu tư xây dựng chung của dự án chưa tính trong dự toán xây dựng công trình;

+ G_{KDA}: chi phí khác chưa tính trong dự toán xây dựng công trình;

+ G_{DPDA}: chi phí dự phòng cho những khoản mục chưa tính trong dự toán xây dựng công trình.

4. PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH DỰ TOÁN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH ĐIỀU CHỈNH

Dự toán xây dựng công trình điều chỉnh áp dụng cho trường hợp thiết kế thay đổi được sự chấp thuận của cấp có thẩm quyền. Đối với gói thầu đã ký hợp đồng thì việc xác định dự toán xây dựng công trình điều chỉnh chỉ áp dụng cho công việc phát sinh chưa có trong hợp đồng phải lập dự toán theo quy định về quản lý hợp đồng xây dựng và phải phù hợp với các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng xây dựng.

Dự toán xây dựng công trình điều chỉnh (G^{DC}) được xác định bằng dự toán xây dựng đã được phê duyệt (G^{PD}) cộng (hoặc trừ) phần giá trị tăng (hoặc giảm). Phần giá trị tăng (hoặc giảm) là phần giá trị dự toán điều chỉnh (G^{PDC}). Dự toán xây dựng công trình điều chỉnh xác định theo công thức sau:

$$G^{PDC}_{i} = G^{PDC}_{XDi} + G^{PDC}_{TBi} \qquad (2.21)$$

Phần dự toán xây dựng công trình điều chỉnh được xác định do yếu tố thay đổi khối lượng và yếu tố trượt giá:

$$G^{PDC} = G^{PDC}_{m} + G^{PDC}_{i} \qquad (2.22)$$

Trong đó:

- G^{PDC}_{m}: phần dự toán xây dựng công trình điều chỉnh do yếu tố thay đổi khối lượng;

- G^{BS}_{i}: phần dự toán xây dựng công trình điều chỉnh do yếu tố trượt giá.

Dự toán xây dựng công trình điều chỉnh được tổng hợp theo Bảng 2.9 Phụ lục này.

4.1. Phần dự toán xây dựng điều chỉnh do yếu tố thay đổi khối lượng

Phần dự toán xây dựng điều chỉnh do yếu tố thay đổi khối lượng được xác định theo công thức sau:

$$G^{PDC}{}_{m} = G^{PDC}{}_{XDm} + G^{PDC}{}_{TBm} + G^{PDC}{}_{TVm} + G^{PDC}{}_{Km} \qquad (2.23)$$

4.1.1. Phần chi phí xây dựng điều chỉnh do yếu tố thay đổi khối lượng ($G^{PDC}{}_{XDm}$) được xác định theo công thức:

$$G^{PDC}{}_{XDm} = \sum_{i=1}^{n} Q_i x D_i \qquad (2.24)$$

Trong đó:

- Q_i: khối lượng công tác xây dựng thay đổi (tăng, giảm, phát sinh);

- D_i: đơn giá xây dựng tương ứng với khối lượng công tác xây dựng thay đổi tại thời điểm điều chỉnh.

4.1.2. Phần chi phí thiết bị điều chỉnh cho yếu tố thay đổi khối lượng ($G^{PDC}{}_{TBm}$) được xác định theo công thức:

$$G^{PDC}{}_{TBm} = \sum_{j=1}^{m} Q_j x D_j \qquad (2.25)$$

Trong đó:

- Q_j: khối lượng loại thiết bị thay đổi (tăng, giảm, phát sinh);

- D_j: đơn giá thiết bị tương ứng với khối lượng thiết bị thay đổi tại thời điểm điều chỉnh.

4.1.3. Phần chi phí tư vấn đầu tư xây dựng điều chỉnh ($G^{PDC}{}_{TVm}$) và phần chi phí khác điều chỉnh $G^{PDC}{}_{Km}$) do yếu tố thay đổi khối lượng được xác định như mục 1.4 và mục 1.5 của Phụ lục này. Trong đó, khối lượng cần tính toán xác định là phần khối lượng thay đổi (tăng, giảm, phát sinh).

4.2. Phần dự toán xây dựng công trình điều chỉnh do yếu tố biến động giá

Phần dự toán xây dựng công trình điều chỉnh do yếu tố biến động giá được xác định theo công thức sau:

$$G^{PDC}_{i} = G^{PDC}_{XDi} + G^{PDC}_{TBi} \qquad (2.26)$$

Trong đó:

- G^{PDC}_{XDi} : phần chi phí xây dựng điều chỉnh;

- G^{PDC}_{TBi} : phần chi phí thiết bị điều chỉnh.

4.2.1. Xác định phần chi phí xây dựng điều chỉnh (G^{PDC}_{XDi})

4.2.1.1. Phương pháp bù trừ trực tiếp

a) Xác định chi phí vật liệu điều chỉnh (VL)

Phần chi phí vật liệu điều chỉnh (VL) được xác định bằng tổng chi phí điều chỉnh của từng loại vật liệu thứ j (VL_j) theo công thức sau:

$$VL = \sum_{j=1}^{m} VL_j \ (j=1 \div m) \qquad (2.27)$$

Phần chi phí điều chỉnh loại vật liệu thứ j được xác định theo công thức sau:

$$VL_j = \sum_{i=1}^{n} Q^{VL}_{ji} x CL^{VL}_{j} \qquad (2.28)$$

Trong đó:

- Q_{Ji}^{VL}: lượng hao phí vật liệu thứ j của công tác xây dựng thứ i trong khối lượng xây dựng cần điều chỉnh (i=1÷n);

- CL_J^{VL}: giá trị chênh lệch giá của loại vật liệu thứ j tại thời điểm điều chỉnh so với giá vật liệu xây dựng trong dự toán được duyệt.

Giá vật liệu xây dựng tại thời điểm điều chỉnh được xác định trên cơ sở công bố giá vật liệu xây dựng của địa phương phù hợp với thời điểm điều chỉnh và mặt bằng giá thị trường tại nơi xây dựng công trình. Trường hợp giá vật liệu xây dựng theo công bố giá của địa phương không phù hợp với mặt bằng giá thị trường tại nơi xây dựng công trình và các loại vật liệu xây dựng không có trong công bố giá vật liệu xây dựng của địa phương thì giá của các loại vật liệu này được xác định trên cơ sở lựa chọn mức giá phù hợp giữa các báo giá của nhà sản xuất hoặc nhà cung ứng vật liệu xây dựng (trừ những loại vật liệu xây dựng lần đầu xuất hiện trên thị

trường và chỉ có duy nhất trên thị trường) đảm bảo đáp ứng nhu cầu sử dụng vật liệu của công trình về tiến độ, khối lượng cung cấp, tiêu chuẩn chất lượng, kỹ thuật của vật liệu hoặc giá của loại vật liệu xây dựng có tiêu chuẩn, chất lượng tương tự đã và đang được sử dụng ở công trình khác.

b) Xác định chi phí nhân công điều chỉnh (NC)

Chi phí nhân công điều chỉnh được xác định theo công thức sau:

$$NC = \sum_{i=1}^{n} Q_i^{NC} x CL_i^{NC} \qquad (2.29)$$

Trong đó:

- Q_i^{NC}: lượng hao phí nhân công của công tác thứ i trong khối lượng xây dựng cần điều chỉnh (i=1÷ n);

- CL_i^{NC}: giá trị chênh lệch đơn giá nhân công của công tác thứ i tại thời điểm điều chỉnh so với đơn giá nhân công trong dự toán được duyệt (i = 1 ÷ n).

Đơn giá nhân công tại thời điểm điều chỉnh được xác định theo công bố giá nhân công của địa phương hoặc theo hướng dẫn của Bộ trưởng Bộ Xây dựng phù hợp với quy định hiện hành.

c) Xác định chi phí máy thi công điều chỉnh (MTC)

Chi phí máy thi công điều chỉnh (MTC) được xác định bằng tổng chi phí điều chỉnh của từng loại máy thi công thứ j (MTC_j) theo công thức sau:

$$MTC = \sum_{j=1}^{m} MTC_j \qquad (2.30)$$

Chi phí điều chỉnh máy thi công thứ j được xác định theo công thức sau:

$$MTC_j = \sum_{i=1}^{n} Q_{ji}^{MTC} x CL_j^{MTC} \qquad (2.31)$$

Trong đó:

- Q_{Ji}^{MTC}: lượng hao phí máy thi công thứ j của công tác xây dựng thứ i trong khối lượng xây dựng cần điều chỉnh (i=1÷ n);

- CL_J^{MTC}: giá trị chênh lệch giá ca máy thi công thứ j tại thời điểm điều chỉnh so với giá ca máy thi công trong dự toán được duyệt (i=1÷n).

Giá ca máy thi công tại thời điểm điều chỉnh được xác định theo quy định hiện hành.

Phần chi phí xây dựng điều chỉnh được tổng hợp theo Bảng 2.10 Phụ lục này.

4.2.1.2. Phương pháp theo chỉ số giá xây dựng

4.2.1.2.1. Trường hợp sử dụng chỉ số giá phần xây dựng

Chi phí xây dựng điều chỉnh (G_{XD}^{BS}) được xác định theo công thức sau:

$$G_{XD}^{PDC} = G_{XD} \text{ x } \frac{I^{XD}}{I_0^{XD}} \qquad (2.32)$$

Trong đó:

- G_{XD}: chi phí xây dựng trong dự toán được duyệt của khối lượng xây dựng cần điều chỉnh;

- I^{XD}: chỉ số giá phần xây dựng tại thời điểm điều chỉnh;

- I_O^{XD}: chỉ số giá phần xây dựng tại thời điểm lập dự toán G_{XD}.

Chỉ số giá phần xây dựng công trình được xác định theo quy định hiện hành.

4.2.1.2.2. Trường hợp sử dụng chỉ số giá xây dựng theo các yếu tố chi phí (chỉ số giá vật liệu xây dựng công trình, chỉ số giá nhân công xây dựng công trình, chỉ số giá máy thi công xây dựng công trình)

a) Xác định chi phí vật liệu điều chỉnh (VL)

Chi phí vật liệu điều chỉnh được xác định theo công thức sau:

$$VL = G_{VL} \text{ x } P_{VL} \text{ x } \frac{I^{VL}}{I_0^{VL}} \qquad (2.33)$$

Trong đó:

- G_{VL}: chi phí vật liệu trong dự toán được duyệt của khối lượng xây dựng cần điều chỉnh;

- P_{VL}: tỷ trọng chi phí vật liệu xây dựng công trình cần điều chỉnh trên chi phí vật liệu trong dự toán được duyệt;

- I^{VL} : chỉ số giá vật liệu xây dựng công trình tại thời điểm điều chỉnh;

- I_O^{VL} : chỉ số giá vật liệu xây dựng công trình tại thời điểm lập dự toán G_{VL}.

Chỉ số giá vật liệu xây dựng công trình được xác định theo quy định hiện hành.

b) Xác định chi phí nhân công điều chỉnh (NC)

Chi phí nhân công điều chỉnh được xác định theo công thức sau:

$$NC = G_{NC} \text{ x } \frac{I^{NC}}{I_0^{NC}} \qquad (2.34)$$

Trong đó:

- G_{NC}: chi phí nhân công trong dự toán được duyệt của khối lượng xây dựng cần điều chỉnh;

- I^{NC} : chỉ số giá nhân công xây dựng công trình tại thời điểm điều chỉnh;

- I_O^{NC} : chỉ số giá nhân công xây dựng công trình tại thời điểm lập dự toán G_{NC}.

Chỉ số giá nhân công xây dựng công trình được xác định theo quy định hiện hành.

c) Xác định chi phí máy thi công điều chỉnh (MTC)

Chi phí máy thi công điều chỉnh được xác định theo công thức sau:

$$MTC = G_{MTC} \text{ x } \frac{I^{MTC}}{I_0^{MTC}} \qquad (2.35)$$

Trong đó:

- G_{MTC}: chi phí máy thi công trong dự toán được duyệt của khối lượng xây dựng cần điều chỉnh;

- I^{MTC} : chỉ số giá máy thi công xây dựng công trình tại thời điểm điều chỉnh;

- I_O^{MTC} : chỉ số giá máy thi công xây dựng công trình tại thời điểm lập dự toán G_{MTC}.

Chỉ số giá máy thi công xây dựng công trình được xác định theo quy định hiện hành.

Chi phí xây dựng điều chỉnh được tổng hợp như Bảng 2.10 của Phụ lục này.

4.2.1.3. Phương pháp kết hợp

Tùy theo các điều kiện cụ thể của từng công trình có thể sử dụng kết hợp các phương pháp trên để xác định chi phí xây dựng điều chỉnh cho phù hợp.

4.2.2. Xác định phần chi phí thiết bị điều chỉnh (G_{TBi}^{PDC})

Chi phí thiết bị điều chỉnh được xác định bằng tổng của các chi phí mua sắm thiết bị điều chỉnh (G_{TB}^{MSBS}), chi phí lắp đặt thiết bị điều chỉnh, chi phí thí nghiệm hiệu chỉnh thiết bị điều chỉnh và các chi phí điều chỉnh khác.

4.2.2.1. Chi phí mua sắm thiết bị điều chỉnh (G_{TB}^{MSBS})

Chi phí mua sắm thiết bị điều chỉnh được xác định theo công thức sau:

$$G_{TB}^{MSBS} = G_1^{MSTB} \pm G_0^{MSTB} \qquad (2.36)$$

Trong đó:

- G_0^{MSTB}: chi phí thiết bị trong dự toán được duyệt;

- G_1^{MSTB}: chi phí thiết bị tại thời điểm cần điều chỉnh.

4.2.2.2. Chi phí lắp đặt thiết bị điều chỉnh và chi phí thí nghiệm hiệu chỉnh thiết bị điều chỉnh được xác định như chi phí xây dựng điều chỉnh.

Bảng 2.9. TỔNG HỢP DỰ TOÁN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH ĐIỀU CHỈNH

Dự án:.....

Tên công trình:.....

Thời điểm điều chỉnh (ngày... tháng... năm...):.....

Đơn vị tính: đồng

STT	NỘI DUNG	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG	GIÁ TRỊ SAU THUẾ	KÝ HIỆU
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]
I	**Dự toán xây dựng công trình đã được phê duyệt**				G^{PD}
II	**Phần dự toán xây dựng công trình điều chỉnh**				G^{PDC}
II.1	Phần dự toán công trình điều chỉnh cho yếu tố thay đổi khối lượng				G^{PDC}_{m}
II.2	Phần dự toán công trình điều chỉnh cho yếu tố biến động giá				G^{BS}_{i}
	TỔNG CỘNG (I+II)				G^{DC}

NGƯỜI LẬP
(Ký, họ tên)

NGƯỜI CHỦ TRÌ
(Ký, họ tên)

Chứng chỉ hành nghề định giá XD hạng..., số...

Bảng 2.10. TỔNG HỢP DỰ TOÁN PHẦN CHI PHÍ XÂY DỰNG ĐIỀU CHỈNH [15]

Dự án:.....

Tên công trình:.....

Thời điểm điều chỉnh (ngày... tháng... năm...):.....

Đơn vị tính: đồng

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ	KÝ HIỆU
I	CHI PHÍ TRỰC TIẾP			
1	Chi phí vật liệu	$\sum_{j=1}^{n} Q_j x D_j^{vi}$		VL
2	Chi phí nhân công	$\sum_{j=1}^{m} Q_j x \mathrm{D}_j^{nc} \mathrm{xKnc}$		NC
3	Chi phí máy và thiết bị thi công	$\sum_{j=1}^{h} Q_j x \mathrm{D}_j^{m} x Km$		M
	Chi phí trực tiếp	VL+NC+M		T
II	CHI PHÍ GIÁN TIẾP			
1	Chi phí chung	T x tỷ lệ		C
2	Chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công	T x tỷ lệ		LT
3	Chi phí không xác định được khối lượng từ thiết kế	T x tỷ lệ		TT
	Chi phí gián tiếp	C + LT + TT		GT
III	THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC	(T+GT) x tỷ lệ		TL
	Chi phí xây dựng trước thuế	(T+GT+TL)		G
IV	THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG	$G\ x\ T^{GTGT\text{-}XD}$		GTGT
	Chi phí xây dựng sau thuế	$G + GTGT$		G_{XD}^{PDC}

[15] Bảng này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Mục I Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư số 02/2020/TT-BXD ngày 20 tháng 7 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 05 tháng 9 năm 2020.

PHỤ LỤC SỐ 3

PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH DỰ TOÁN CHI PHÍ XÂY DỰNG

(Ban hành kèm theo Thông tư số 09/2019/TT-BXD ngày 26/12/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

Chi phí xây dựng được xác định cho công trình, hạng mục công trình, công trình phụ trợ, công trình tạm phục vụ thi công theo một trong các phương pháp sau:

1. PHƯƠNG PHÁP TÍNH THEO KHỐI LƯỢNG VÀ GIÁ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

1.1. Xác định theo khối lượng và đơn giá xây dựng chi tiết của công trình

1.1.1. Khối lượng các công tác xây dựng được xác định từ hồ sơ thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công hoặc thiết kế FEED, các chỉ dẫn kỹ thuật, yêu cầu kỹ thuật, nhiệm vụ công việc phải thực hiện của dự án, công trình, hạng mục công trình.

1.1.2. Đơn giá xây dựng chi tiết của công trình gồm: đơn giá không đầy đủ (bao gồm chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy và thiết bị thi công) hoặc đơn giá đầy đủ (gồm chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy và thiết bị thi công, chi phí gián tiếp và thu nhập chịu thuế tính trước). Chủ đầu tư căn cứ vào đặc điểm, tính chất và điều kiện cụ thể của từng công trình, gói thầu để quyết định việc sử dụng đơn giá xây dựng chi tiết không đầy đủ hoặc đầy đủ để xác định dự toán xây dựng.

Đơn giá xây dựng chi tiết của công trình được tổng hợp theo Bảng 3.3 Phụ lục này.

1.2. Xác định theo khối lượng và giá xây dựng tổng hợp

1.2.1. Khối lượng công tác xây dựng được xác định từ hồ sơ thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công hoặc thiết kế FEED, các chỉ dẫn kỹ thuật, yêu cầu kỹ thuật, nhiệm vụ công việc phải thực hiện của công trình, hạng mục công trình và được tổng hợp theo nhóm, loại công tác xây dựng để tạo thành một đơn vị kết cấu hoặc bộ phận của công trình.

1.2.2. Giá xây dựng tổng hợp được lập tương ứng với danh mục và nội dung của khối lượng nhóm loại công tác xây dựng, đơn vị kết cấu, bộ phận của công trình.

Giá xây dựng tổng hợp gồm: giá xây dựng tổng hợp không đầy đủ (bao gồm chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy và thiết bị thi công) hoặc giá xây dựng tổng hợp đầy đủ (bao gồm chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy và thiết bị thi công, chi phí gián tiếp và thu nhập chịu thuế tính trước) được lập trên cơ sở đơn giá xây dựng chi tiết của công trình. Chủ đầu tư căn cứ vào đặc điểm, tính chất và điều kiện cụ thể của từng công trình, gói thầu để quyết định việc sử dụng giá xây dựng tổng hợp không đầy đủ hoặc đầy đủ để xác định dự toán xây dựng.

Giá xây dựng tổng hợp được tổng hợp theo Bảng 3.3 Phụ lục này.

Phương pháp lập giá xây dựng công trình theo hướng dẫn tại Phụ lục số 4 ban hành kèm theo Thông tư này.

Chi phí xây dựng tính theo khối lượng và đơn giá xây dựng chi tiết của công trình không đầy đủ và giá xây dựng tổng hợp không đầy đủ được xác định và tổng hợp theo Bảng 3.1 Phụ lục này.

Bảng 3.1. TỔNG HỢP DỰ TOÁN CHI PHÍ XÂY DỰNG TÍNH THEO ĐƠN GIÁ XÂY DỰNG CHI TIẾT KHÔNG ĐẦY ĐỦ VÀ GIÁ XÂY DỰNG TỔNG HỢP KHÔNG ĐẦY ĐỦ [16]

Tên dự án:.....
Tên công trình:.....
Thời điểm lập:.....

Đơn vị tính: đồng

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ	KÝ HIỆU
I	CHI PHÍ TRỰC TIẾP			
1	Chi phí vật liệu	$\sum_{j=1}^{n} Q_j x\ D_j^{vl}$		VL
2	Chi phí nhân công	$\sum_{j=1}^{m} Q_j x\ D_j^{nc} x Knc$		NC
3	Chi phí máy và thiết bị thi công	$\sum_{j=1}^{h} Q_j x\ D_j^{m} x Km$		M
	Chi phí trực tiếp	VL+NC+M		T
II	CHI PHÍ GIÁN TIẾP			
1	Chi phí chung	T x tỷ lệ		C
2	Chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công	T x tỷ lệ		LT
3	Chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế	T x tỷ lệ		TT
	Chi phí gián tiếp	C + LT + TT		GT
III	THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC	(T+GT) x tỷ lệ		TL
	Chi phí xây dựng trước thuế	(T+GT+TL)		G
V	THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG	$G x T^{GTGT-XD}$		GTGT
	Chi phí xây dựng sau thuế	*G + GTGT*		G_{XD}^{PDC}

NGƯỜI LẬP
(Ký, họ tên)

NGƯỜI CHỦ TRÌ
(Ký, họ tên)

Chứng chỉ hành nghề định giá XD hạng..., số...

[16] Bảng này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 1 Mục II Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư số 02/2020/TT-BXD ngày 20 tháng 7 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 05 tháng 9 năm 2020.

Trong đó:

- Trường hợp chi phí vật liệu, nhân công, máy và thiết bị thi công được xác định theo khối lượng và giá xây dựng tổng hợp không đầy đủ:

+ Q_j là khối lượng một nhóm danh mục công tác hoặc một đơn vị kết cấu, bộ phận thứ j của công trình;

+ D_j^{vl}, D_j^{nc}, D_j^{m} là chi phí vật liệu, nhân công, máy và thiết bị thi công trong giá xây dựng tổng hợp một nhóm danh mục công tác hoặc một đơn vị kết cấu, bộ phận thứ j của công trình.

- Trường hợp chi phí vật liệu, nhân công, máy và thiết bị thi công được xác định theo cơ sở khối lượng và đơn giá xây dựng chi tiết của công trình không đầy đủ:

+ Q_j là khối lượng công tác xây dựng thứ j;

+ D_j^{vl}, D_j^{nc}, D_j^{m} là chi phí vật liệu, nhân công, máy và thiết bị thi công trong đơn giá xây dựng chi tiết của công trình đối với công tác xây dựng thứ j.

Chi phí vật liệu (D_j^{vl}), chi phí nhân công (D_j^{nc}), chi phí máy và thiết bị thi công (D_j^{m}) trong đơn giá xây dựng chi tiết của công trình không đầy đủ và giá xây dựng tổng hợp không đầy đủ được tính toán và tổng hợp theo Bảng 3.4 Phụ lục này.

+ Định mức tỷ lệ chi phí gián tiếp và thu nhập chịu thuế tính trước được quy định tại Bảng 3.7, Bảng 3.8, Bảng 3.9, Bảng 3.10 và Bảng 3.11 Phụ lục này;

+ LT: chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công;

+ TT: chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế;

+ GT_k: chi phí gián tiếp khác;

+ G: chi phí xây dựng công trình, hạng mục công trình, bộ phận, phần việc, công tác trước thuế;

+ $T^{GTGT-XD}$: mức thuế suất thuế GTGT quy định cho công tác xây dựng;

+ Knc: hệ số nhân công làm đêm (nếu có) và được xác định như sau:

Knc = 1 + tỷ lệ khối lượng công việc phải làm đêm x 30% (đơn giá nhân công của công việc làm việc vào ban đêm).

+ Km: hệ số máy thi công làm đêm (nếu có) và được xác định như sau:

$$Km = 1 - g + g \times Knc$$

Trong đó: g là tỷ lệ tiền lương bình quân trong giá ca máy.

Khối lượng công việc phải làm đêm được xác định theo yêu cầu tiến độ thi công xây dựng của công trình và được chủ đầu tư thống nhất.

Chi phí xây dựng tính theo khối lượng và đơn giá xây dựng chi tiết của công trình đầy đủ và giá xây dựng tổng hợp đầy đủ được xác định và tổng hợp theo Bảng 3.2 Phụ lục này.

Bảng 3.2. TỔNG HỢP DỰ TOÁN CHI PHÍ XÂY DỰNG TÍNH THEO ĐƠN GIÁ XÂY DỰNG CHI TIẾT ĐẦY ĐỦ VÀ GIÁ XÂY DỰNG TỔNG HỢP ĐẦY ĐỦ

Đơn vị tính:...

STT	KHOẢN MỤC CHI PHÍ	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ	KÝ HIỆU
1	**Chi phí xây dựng trước thuế**	$\sum_{i=1}^{n} Q_i x D_i$		G
2	**Thuế giá trị gia tăng**	$G \times T^{GTGT-XD}$		GTGT
3	**Chi phí xây dựng sau thuế**	G + GTGT		G_{XD}

NGƯỜI LẬP
(Ký, họ tên)

NGƯỜI CHỦ TRÌ
(Ký, họ tên)

Chứng chỉ hành nghề định giá XD hạng..., số...

Trong đó:

- Trường hợp chi phí xây dựng được xác định trên cơ sở khối lượng và giá xây dựng tổng hợp đầy đủ:

+ Q_i là khối lượng một nhóm công tác hoặc một đơn vị kết cấu, bộ phận thứ i của công trình (i=1÷n);

+ D_i là giá xây dựng tổng hợp đầy đủ (bao gồm chi phí trực tiếp về vật liệu, nhân công, máy thi công, chi phí gián tiếp và thu nhập chịu thuế tính trước) để thực hiện một nhóm công tác hoặc một đơn vị kết cấu, bộ phận thứ i của công trình.

- Trường hợp chi phí xây dựng được xác định trên cơ sở khối lượng và đơn giá xây dựng chi tiết của công trình đầy đủ:

+ Q_i là khối lượng công tác xây dựng thứ i của công trình (i=1÷n);

+ D_i là đơn giá xây dựng công trình đầy đủ (bao gồm chi phí trực tiếp về vật liệu, nhân công, máy thi công, chi phí gián tiếp và thu nhập chịu thuế tính trước) để thực hiện công tác xây dựng thứ i của công trình;

+ G: chi phí xây dựng công trình trước thuế;

+ $T^{GTGT-XD}$: mức thuế suất thuế giá trị gia tăng quy định cho công tác xây dựng;

+ G^{XD}: chi phí xây dựng công trình sau thuế.

Trường hợp chi phí xây dựng lập cho bộ phận, phần việc, công tác thì chi phí xây dựng sau thuế trong dự toán công trình, hạng mục công trình được xác định theo công thức sau:

$$G_{XD} = \sum_{i=1}^{n} g_i \qquad (3.1)$$

Trong đó:

- g_i: chi phí xây dựng sau thuế của bộ phận, phần việc, công tác thứ i của công trình, hạng mục công trình (i = 1 ÷ n).

Trên cơ sở mức độ tổng hợp hoặc chi tiết của các khối lượng công tác xây dựng xác định theo mục 1.1 và mục 1.2 Phụ lục này có thể kết hợp sử dụng đơn giá xây dựng chi tiết của công trình và giá xây dựng tổng hợp để xác định chi phí xây dựng trong dự toán xây dựng công trình.

Bảng 3.3. TỔNG HỢP GIÁ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

Tên dự án:.....

Tên công trình:.....

PHẦN ĐƠN GIÁ XÂY DỰNG CHI TIẾT CỦA CÔNG TRÌNH

Stt. (*Tên công tác xây dựng*)

Thời điểm lập:.....

Đơn vị tính:...

MÃ HIỆU ĐƠN GIÁ	MÃ HIỆU VL, NC, M	THÀNH PHẦN HAO PHÍ	ĐƠN VỊ TÍNH	KHỐI LƯỢNG	ĐƠN GIÁ	THÀNH TIỀN
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]
DG.1		**Chi phí VL**				
	V.1					
	V.2					

MÃ HIỆU ĐƠN GIÁ	MÃ HIỆU VL, NC, M	THÀNH PHẦN HAO PHÍ	ĐƠN VỊ TÍNH	KHỐI LƯỢNG	ĐƠN GIÁ	THÀNH TIỀN
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]
	...					
		Cộng				***VL***
		Chi phí NC *(theo cấp bậc thợ bình quân)*	công			***NC***
		Chi phí MTC				
	M.1		ca			
	M.2		ca			
	...					
		Cộng				***M***

PHẦN GIÁ XÂY DỰNG TỔNG HỢP

Stt. (*Tên nhóm loại công tác xây dựng, đơn vị kết cấu, bộ phận của công trình*)

Đơn vị tính:...

MÃ HIỆU ĐƠN GIÁ	THÀNH PHẦN CÔNG VIỆC	ĐƠN VỊ TÍNH	KHỐI LƯỢNG	THÀNH PHẦN CHI PHÍ			TỔNG CỘNG
				VẬT LIỆU	NHÂN CÔNG	MÁY	
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8]
DG.1							
DG.2							
...							
	Cộng			***VL***	***NC***	***M***	***Σ***

Ghi chú:

- Mã hiệu đơn giá, mã hiệu vật liệu, nhân công, máy thi công thể hiện bằng số và được thống nhất với mã hiệu định mức được cơ quan có thẩm quyền ban hành.

- Trường hợp xác định giá xây dựng tổng hợp đầy đủ thì bao gồm cả chi phí gián tiếp, thu nhập chịu thuế tính trước.

2. PHƯƠNG PHÁP TÍNH THEO KHỐI LƯỢNG HAO PHÍ VẬT LIỆU, NHÂN CÔNG, MÁY VÀ THIẾT BỊ THI CÔNG VÀ BẢNG GIÁ TƯƠNG ỨNG

Chi phí vật liệu, nhân công, máy và thiết bị thi công trong chi phí xây dựng có thể được xác định trên cơ sở tổng khối lượng hao phí vật liệu, nhân công, máy và thiết bị thi công cần thiết và bảng giá vật liệu, giá nhân công, giá máy và thiết bị thi công tương ứng.

2.1. Xác định tổng khối lượng hao phí vật liệu, nhân công, máy và thiết bị thi công

Tổng khối lượng hao phí các loại vật liệu, nhân công, máy và thiết bị thi công được xác định trên cơ sở hao phí vật liệu, nhân công, máy và thiết bị thi công cho từng khối lượng công tác xây dựng của công trình, hạng mục công trình như sau:

- Xác định từng khối lượng công tác xây dựng của công trình, hạng mục công trình tại mục 1.1.1 Phụ lục này.

- Xác định khối lượng các loại vật liệu, nhân công, máy và thiết bị thi công tương ứng với từng khối lượng công tác xây dựng theo thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công của công trình, hạng mục công trình thông qua mức hao phí về vật liệu, nhân công, máy và thiết bị thi công để hoàn thành một đơn vị khối lượng công tác xây dựng trên cơ sở các định mức kinh tế kỹ thuật do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, quy phạm kỹ thuật.

- Tính tổng khối lượng hao phí từng loại vật liệu, nhân công, máy và thiết bị thi công cho công trình, hạng mục công trình bằng cách tổng hợp hao phí tất cả các loại vật liệu, nhân công, máy và thiết bị thi công giống nhau của các công tác xây dựng khác nhau.

Khi tính toán cần xác định rõ số lượng, đơn vị, chủng loại, quy cách đối với vật liệu; số lượng ngày công cho từng cấp bậc công nhân; số lượng ca máy cho từng loại máy và thiết bị thi công theo thông số kỹ thuật chủ yếu và mã hiệu trong bảng giá ca máy và thiết bị thi công của công trình.

2.2. Xác định bảng giá vật liệu, giá nhân công, giá máy và thiết bị thi công

Giá vật liệu, giá nhân công, giá máy và thiết bị thi công được xác định trên cơ sở giá thị trường nơi xây dựng công trình hoặc theo hướng dẫn tại Phụ lục số 4 ban hành kèm theo Thông tư này.

- Xác định chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy và thiết bị thi công trong chi phí trực tiếp trên cơ sở tổng khối lượng hao phí từng loại vật liệu, nhân công, máy và thiết bị thi công và giá vật liệu, giá nhân công, giá máy và thiết bị thi công tương ứng theo Bảng 3.4 và Bảng 3.5 Phụ lục này.

Chi phí xây dựng tính theo tổng khối lượng hao phí vật liệu, nhân công, máy và thiết bị thi công được xác định và tổng hợp theo Bảng 3.6 Phụ lục này.

Bảng 3.4. HAO PHÍ VẬT LIỆU, NHÂN CÔNG, MÁY VÀ THIẾT BỊ THI CÔNG CHO CÁC CÔNG TÁC XÂY DỰNG

Stt	**Mã hiệu**	**Tên công tác**	**Đơn vị**	**Khối lượng**	**Mức hao phí**			**Khối lượng hao phí**		
					Vật liệu	*Nhân công*	*Máy*	*Vật liệu*	*Nhân công*	*Máy*
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8]	[9]	[10]	[11]
001	**ĐM.001**	**Công tác thứ 1**	**m^3**							
	V.001	Cát mịn	m^3							
	V.002	Gạch chỉ	viên							
		...								
	N.001	Nhân công 3/7	công							
	N.002	Nhân công 3,5/7	công							
		...								
	M.001	Máy trộn vữa 80 lít	ca							
	M.002	Vận thăng 0,8T	ca							
		...								
002	**ĐM.002**	**Công tác thứ 2**								
		.....								

Bảng 3.5. TỔNG HỢP CHI PHÍ VẬT LIỆU, CHI PHÍ NHÂN CÔNG, CHI PHÍ MÁY VÀ THIẾT BỊ THI CÔNG TRONG CHI PHÍ TRỰC TIẾP

Đơn vị tính:...

Stt	Mã hiệu	Nội dung	Đơn vị	Khối lượng	Giá	Thành tiền
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]=[5]x[6]
I		**Vật liệu**				
I.1	V.001	Cát mịn	m^3			
I.2	V.002	Gạch chỉ	viên			
...	...	...				
		Tổng cộng				**VL**
II		**Nhân công**				
II.1	N.001	Nhân công 3/7	công			
II.2	N.002	Nhân công 3,5/7	công			
...	...	...				
		Tổng cộng				**NC**
III		**Máy thi công**				
III.1	M.001	Máy trộn vữa 80 lít	ca			
III.2	M.002	Vận thăng 0,8T	ca			
...	...	...				
		Tổng cộng				**M**

Ghi chú:

Nhu cầu về các loại vật liệu, nhân công, máy và thiết bị thi công (cột 5) được tổng hợp từ hao phí vật liệu, nhân công, máy và thiết bị thi công giống nhau của toàn bộ các công tác xây dựng của công trình, hạng mục công trình (cột 9, cột 10, cột 11 trong Bảng 3.4 Phụ lục này).

Bảng 3.6. TỔNG HỢP CHI PHÍ XÂY DỰNG TÍNH THEO KHỐI LƯỢNG HAO PHÍ VẬT LIỆU, NHÂN CÔNG, MÁY VÀ THIẾT BỊ THI CÔNG VÀ BẢNG GIÁ TƯƠNG ỨNG [17]

Đơn vị tính:...

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ	KÝ HIỆU
I	CHI PHÍ TRỰC TIẾP			
1	Chi phí vật liệu	Lấy từ Bảng 3.5		VL
2	Chi phí nhân công	Lấy từ Bảng 3.5		NC
3	Chi phí máy và thiết bị thi công	Lấy từ Bảng 3.5		M
	Chi phí trực tiếp	VL+NC+M		T
II	CHI PHÍ GIÁN TIẾP			
1	Chi phí chung	T x tỷ lệ		C
2	Chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công	T x tỷ lệ		LT
3	Chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế	T x tỷ lệ		TT
	Chi phí gián tiếp	C + LT + TT		GT
III	THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC	(T+GT) x tỷ lệ		TL
	Chi phí xây dựng trước thuế	(T+GT+TL)		G
IV	THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG	G x TGTGT-XD		GTGT
	Chi phí xây dựng sau thuế	G + GTGT		G^{XD}

NGƯỜI LẬP
(Ký, họ tên)

NGƯỜI CHỦ TRÌ
(Ký, họ tên)

Chứng chỉ hành nghề định giá XD hạng..., số...

[17] Bảng này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 2 Mục II Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư số 02/2020/TT-BXD ngày 20 tháng 7 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 05 tháng 9 năm 2020.

Trong đó:

- Định mức tỷ lệ chi phí chung theo Bảng 3.7 và Bảng 3.8 Phụ lục này;

- Định mức nhà tạm để ở và điều hành thi công theo hướng dẫn tại mục 3.1.2 Phụ lục này;

- Định mức chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế theo hướng dẫn tại mục 3.1.3 Phụ lục này.

- Chi phí gián tiếp khác được xác định theo hướng dẫn tại mục 3.1.4 Phụ lục này;

- Định mức thu nhập chịu thuế tính trước theo hướng dẫn tại Bảng 3.11 Phụ lục này;

- G: chi phí xây dựng công trình, hạng mục công trình trước thuế;

- $T^{GTGT-XD}$: mức thuế suất thuế giá trị gia tăng quy định cho công tác xây dựng;

- G^{XD}: chi phí xây dựng công trình, hạng mục công trình sau thuế.

3. XÁC ĐỊNH CÁC CHI PHÍ LIÊN QUAN

3.1. Chi phí gián tiếp

3.1.2. Chi phí chung gồm:

- Chi phí quản lý tại doanh nghiệp, là chi phí quản lý của doanh nghiệp phân bổ cho công trình, gồm các chi phí: lương cho ban điều hành; lương cho người lao động; chi trả trợ cấp mất việc; chi phí đóng bảo hiểm cho người lao động theo quy định; chi phí phúc lợi; chi phí bảo trì văn phòng và các phương tiện; chi phí tiện ích văn phòng; chi phí thông tin liên lạc và giao thông đi lại; chi phí sử dụng tiện ích điện, nước; chi phí nghiên cứu và phát triển; chi phí quảng cáo; chi phí xã hội; chi phí tặng, biếu, từ thiện; chi phí thuê đất, văn phòng và chỗ ở; chi phí khấu hao; khấu hao chi phí nghiên cứu thử nghiệm; khấu hao chi phí phát triển; thuế, lệ phí, phí theo quy định; bảo hiểm tổn thất; chi phí bảo đảm hợp đồng; các chi phí khác.

- Chi phí điều hành sản xuất tại công trường là toàn bộ chi phí cho bộ máy quản lý của doanh nghiệp tại công trường, gồm các chi phí: chi phí quản lý lao động; điện nước tại công trường, chi phí huấn luyện an toàn; lương và phụ cấp cho người lao động bao gồm lương và các loại phụ cấp cho cán bộ, nhân viên tại văn phòng hiện trường; v.v...

- Chi phí bảo hiểm của người lao động trực tiếp mà người sử dụng lao động phải nộp cho Nhà nước theo quy định (bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp).

Chi phí chung được xác định bằng định mức tỷ lệ (%) trên chi phí trực tiếp. Định mức tỷ lệ (%) chi phí chung được xác định trên chi phí trực tiếp của từng loại, từng nhóm công trình trong tổng mức đầu tư hoặc dự toán xây dựng theo hướng dẫn tại Bảng 3.7 Phụ lục này.

Bảng 3.7: ĐỊNH MỨC TỶ LỆ (%) CHI PHÍ CHUNG

Đơn vị tính: %

TT	**Loại công trình thuộc dự án**	Chi phí trực tiếp của từng loại, từng nhóm công trình (tỷ đồng)				
		≤ 15	**≤ 100**	**≤ 500**	**≤ 1000**	**> 1000**
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]
1	**Công trình dân dụng**	7,3	6,7	6,2	6,0	5,8
	Riêng công trình tu bổ, phục hồi di tích lịch sử, văn hóa	11,6	10,3	9,9	9,6	9,4
2	**Công trình công nghiệp**	6,2	5,6	5,0	4,9	4,6
	Riêng công trình xây dựng đường hầm thủy điện, hầm lò	7,3	7,1	6,7	6,5	6,4
3	**Công trình giao thông**	6,2	5,6	5,1	4,9	4,6
	Riêng công trình hầm giao thông	7,3	7,1	6,7	6,5	6,4
4	**Công trình nông nghiệp và phát triển nông thôn**	6,1	5,5	5,1	4,8	4,6
5	**Công trình hạ tầng kỹ thuật**	5,5	5,0	4,5	4,3	4,0

Ghi chú:

- Trường hợp quy mô chi phí trực tiếp nằm trong khoảng quy mô chi phí tại Bảng 3.7 thì định mức tỷ lệ chi phí chung (K_c) được xác định bằng phương pháp nội suy theo công thức sau:

$$Kc = Kb - \frac{Kb - Ka}{Ga - Gb} x(Gt - Gb) \qquad (3.2)$$

Trong đó:

+ G_t: chi phí trực tiếp trong dự toán đang cần xác định;

+ G_a: giá trị chi phí trực tiếp cận trên giá trị cần tính định mức;

+ G_b: giá trị chi phí trực tiếp cận dưới giá trị cần tính định mức;

+ K_a: Định mức tỷ lệ chi phí chung tương ứng với G_a;

+ K_b: Định mức tỷ lệ chi phí chung tương ứng với G_b.

- Trường hợp dự án đầu tư xây dựng có nhiều loại công trình thì định mức tỷ lệ (%) chi phí chung trong dự toán xây dựng được xác định theo loại công trình tương ứng với chi phí trực tiếp của từng loại, từng nhóm công trình.

- Trường hợp nhà thầu thi công xây dựng công trình phải tự tổ chức khai thác và sản xuất các loại vật liệu đất, đá, cát sỏi để phục vụ thi công xây dựng công trình thì chi phí chung tính trong dự toán xác định giá vật liệu bằng tỷ lệ 2,5% trên chi phí nhân công và chi phí máy thi công.

- Chi phí chung được xác định bằng định mức tỷ lệ (%) trên chi phí nhân công trong dự toán xây dựng của các loại công tác xây dựng, lắp đặt của công trình theo hướng dẫn tại Bảng 3.8 Phụ lục này.

- Đối với dự toán xây dựng xác định theo từng công trình, từng gói thầu theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 10 Nghị định số 68/2019/NĐ-CP và điểm a khoản 1 Điều 11 Thông tư này, thì chi phí chung của dự toán công trình, dự toán gói thầu xây dựng được xác định bằng định mức tỷ lệ (%) nhân chi phí trực tiếp trong dự toán công trình, dự toán gói thầu xây dựng. Trong đó, định mức tỷ lệ (%) chi phí chung được xác định theo hướng dẫn tại Bảng 3.7 Phụ lục này được điều chỉnh với hệ số k = 0,9, trừ các dự toán xây dựng có chi phí trực tiếp trên 1.000 tỷ đồng. [18]

---

[18] Nội dung này được bổ sung theo quy định tại khoản 3 Mục II Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư số 02/2020/TT-BXD ngày 20 tháng 7 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 05 tháng 9 năm 2020.

Bảng 3.8. ĐỊNH MỨC CHI PHÍ CHUNG TÍNH TRÊN CHI PHÍ NHÂN CÔNG

Đơn vị tính: %

TT	**Loại công tác**	Chi phí nhân công trong chi phí trực tiếp (tỷ đồng)		
		≤ 15	**≤ 100**	**> 100**
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]
1	Công tác duy tu sửa chữa đường bộ, đường sắt, đường thủy nội địa, hệ thống báo hiệu hàng hải và đường thủy nội địa	66	60	56
2	Công tác đào, đắp đất công trình nông nghiệp và phát triển nông thôn hoàn toàn bằng thủ công	51	45	42
3	Công tác lắp đặt thiết bị công nghệ trong các công trình xây dựng, công tác xây lắp đường dây, thí nghiệm hiệu chỉnh điện đường dây và trạm biến áp, thí nghiệm vật liệu, cấu kiện và kết cấu xây dựng	65	59	55

Ghi chú:

- Trường hợp quy mô chi phí nhân công trong chi phí trực tiếp nằm trong khoảng quy mô chi phí tại Bảng 3.8 thì định mức tỷ lệ chi phí chung tính trên chi phí nhân công được xác định bằng phương pháp nội suy theo công thức (3.2) Phụ lục này.

- Đối với các công trình xây dựng tại vùng núi, biên giới, trên biển và hải đảo thì định mức tỷ lệ chi phí chung quy định tại Bảng 3.7 và Bảng 3.8 được điều chỉnh với hệ số từ 1,05 đến 1,1 tùy điều kiện cụ thể của công trình.

3.1.2. Chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công

- Chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công được xác định bằng tỷ lệ phần trăm (%) trên chi phí trực tiếp. Định mức tỷ lệ (%) chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công được xác định trên chi phí trực tiếp của từng loại, từng nhóm công trình trong tổng mức đầu tư hoặc dự toán xây dựng theo hướng dẫn tại Bảng 3.9 Phụ lục này.

Bảng 3.9. ĐỊNH MỨC CHI PHÍ NHÀ TẠM ĐỂ Ở
VÀ ĐIỀU HÀNH THI CÔNG

Đơn vị tính: %

TT	**Loại công trình**	Chi phí trực tiếp của từng loại, từng nhóm công trình (tỷ đồng)				
		≤ 15	**≤ 100**	**≤ 500**	**≤ 1000**	**> 1000**
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]
1	Công trình xây dựng theo tuyến	2,3	2,2	2,0	1,9	1,8
2	Công trình xây dựng còn lại	1,2	1,1	1,0	0,95	0,9

Ghi chú:

Đối với dự toán xây dựng xác định theo từng công trình, từng gói thầu theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 10 Nghị định số 68/2019/NĐ-CP và điểm a khoản 1 Điều 11 Thông tư này, thì chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công của dự toán công trình, dự toán gói thầu xây dựng được xác định bằng định mức tỷ lệ (%) nhân chi phí trực tiếp trong dự toán công trình, dự toán gói thầu xây dựng. Trong đó, định mức tỷ lệ (%) chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công được xác định theo hướng dẫn tại Bảng 3.9 Phụ lục này được điều chỉnh với hệ số k=0,9, trừ dự toán xây dựng có chi phí trực tiếp trên 1.000 tỷ đồng. [19]

3.1.3. Chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế

Chi phí không xác định được khối lượng từ thiết kế được xác định bằng tỷ lệ phần trăm (%) trên chi phí trực tiếp được quy định tại Bảng 3.10 Phụ lục này.

[19] Nội dung này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 4 Mục II Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư số 02/2020/TT-BXD ngày 20 tháng 7 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 05 tháng 9 năm 2020.

Bảng 3.10. ĐỊNH MỨC CHI PHÍ MỘT SỐ CÔNG VIỆC KHÔNG XÁC ĐỊNH ĐƯỢC KHỐI LƯỢNG TỪ THIẾT KẾ

(Gồm các khoản mục chi phí tại điểm b khoản 2 Điều 8 của Thông tư này)

Đơn vị tính: %

STT	LOẠI CÔNG TRÌNH	TỶ LỆ (%)
1	**Công trình dân dụng**	2,5
2	**Công trình công nghiệp**	2,0
	Riêng công tác xây dựng trong đường hầm thủy điện, hầm lò	6,5
3	**Công trình giao thông**	2,0
	Riêng công tác xây dựng trong đường hầm giao thông	6,5
4	**Công trình nông nghiệp và phát triển nông thôn**	2,0
5	**Công trình hạ tầng kỹ thuật**	2,0

- Đối với công trình xây dựng có nhiều hạng mục công trình thì các hạng mục công trình đều áp dụng định mức tỷ lệ trên theo loại công trình.

- Đối với công trình có chi phí xây dựng và chi phí lắp đặt, thí nghiệm hiệu chỉnh thiết bị trước thuế giá trị dưới 50 (tỷ đồng) thì định mức chi phí một số công việc thuộc chi phí gián tiếp nhưng không xác định được khối lượng từ thiết kế quy định tại bảng 3.10 nêu trên chưa bao gồm chi phí xây dựng phòng thí nghiệm tại hiện trường.

- Riêng chi phí một số công việc thuộc chi phí gián tiếp của các công tác xây dựng trong hầm giao thông, hầm thủy điện, hầm lò đã bao gồm chi phí vận hành, chi phí sửa chữa thường xuyên hệ thống cấp nước, thoát nước, cấp gió, cấp điện phục vụ thi công trong hầm và không bao gồm chi phí đầu tư ban đầu cho hệ thống thông gió, chiếu sáng, hệ thống điện, cấp thoát nước, giao thông phục vụ thi công trong hầm.

- Đối với công trình xây dựng thủy điện, thủy lợi thì định mức tỷ lệ trên không bao gồm các chi phí:

+ Chi phí đầu tư ban đầu hệ thống nước kỹ thuật để thi công công trình;

+ Chi phí đầu tư ban đầu cho công tác bơm nước, vét bùn, bơm thoát nước hố móng ngay sau khi ngăn sông, chống lũ, hệ thống điện phục vụ thi công;

+ Chi phí bơm thoát nước hố móng ngay sau khi ngăn sông, chống lũ;

+ Chi phí thí nghiệm tăng thêm của thí nghiệm thi công bê tông đầm lăn (RCC).

3.1.4. [20] ***(được bãi bỏ)***

3.2. Thu nhập chịu thuế tính trước

Bảng 3.11. ĐỊNH MỨC THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC

Đơn vị tính: %

STT	LOẠI CÔNG TRÌNH	THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC
[1]	[2]	[3]
1	Công trình dân dụng	5,5
2	Công trình công nghiệp	6,0
3	Công trình giao thông	6,0
4	Công trình nông nghiệp và phát triển nông thôn	5,5
5	Công trình hạ tầng kỹ thuật	5,5
6	Công tắc lắp đặt thiết bị công nghệ trong các công trình xây dựng, công tác xây lắp đường dây, thí nghiệm hiệu chỉnh điện đường dây và trạm biến áp, thí nghiệm vật liệu, cấu kiện và kết cấu xây dựng	6,0

- Thu nhập chịu thuế tính trước được tính bằng tỷ lệ phần trăm (%) trên chi phí trực tiếp và chi phí gián tiếp trong dự toán chi phí xây dựng.

[20] Khoản này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 5 Mục II Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư số 02/2020/TT-BXD ngày 20 tháng 7 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 05 tháng 9 năm 2020.

- Đối với công trình xây dựng có nhiều hạng mục công trình thì các hạng mục công trình có công năng riêng biệt áp dụng định mức tỷ lệ thu nhập chịu thuế tính trước theo loại công trình phù hợp.

- Trường hợp nhà thầu thi công xây dựng công trình phải tự tổ chức khai thác và sản xuất các loại vật liệu đất, đá, cát sỏi để phục vụ thi công xây dựng công trình thì thu nhập chịu thuế tính trước tính trong dự toán xác định giá vật liệu bằng tỷ lệ 3% trên chi phí trực tiếp và chi phí gián tiếp.

Trường hợp dự án yêu cầu lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng thì định mức tỷ lệ chi phí gián tiếp và thu nhập chịu thuế tính trước được xác định theo tỷ lệ quy định tại cột [3] theo hướng dẫn tại Bảng 3.7, Bảng 3.8, Bảng 3.9, Bảng 3.10 và Bảng 3.11 Phụ lục này.

Đối với công trình an ninh quốc phòng thì tùy thuộc loại hình công trình tương ứng để áp dụng định mức tỷ lệ chi phí gián tiếp và thu nhập chịu thuế tính trước quy định tại Bảng 3.7, Bảng 3.8, Bảng 3.9, Bảng 3.10 và Bảng 3.11 Phụ lục này cho phù hợp.

(Xem tiếp Công báo số 971 + 972)

VĂN PHÒNG CHÍNH PHỦ XUẤT BẢN

Địa chỉ:	Số 1, Hoàng Hoa Thám, Ba Đình, Hà Nội
Điện thoại liên hệ:	
- Nội dung:	080.44417; Fax: 080.44517
- Phát hành:	080.48543
Email:	congbao@chinhphu.vn
Website:	http://congbao.chinhphu.vn
In tại:	Xí nghiệp Bản đồ 1- Bộ Quốc phòng