

CHƯƠNG 11 : ĐỊNH GIÁ SẢN PHẨM XÂY DỰNG

11.1.Đặc điểm của việc định giá sản phẩm xây dựng

Việc định giá trong xây dựng có một số đặc điểm sau :

a. Giá cả của sản phẩm xây dựng có tính cá biệt cao vì các công trình xây dựng phụ thuộc nhiều vào điều kiện của địa điểm xây dựng, vào chủng loại công trình xây dựng và vào các yêu cầu sử dụng khác nhau của các chủ đầu tư. Do đó giá xây dựng không thể định trước hàng loạt cho các công trình toàn vẹn mà phải xác định cụ thể cho từng trường hợp theo đơn đặt hàng cụ thể.

b. Trong xây dựng mặc dù không thể định giá trước một công trình toàn vẹn, nhưng có thể định giá trước cho từng loại công việc xây dựng, từng bộ phận hợp thành công trình thông qua đơn giá xây dựng.

Trên cơ sở đơn giá xây dựng sẽ lập giá cho dự toán công trình xây dựng mỗi khi cần đến. Trong xây dựng giá trị dự toán công tác xây lắp đóng vai trò giá cả sản phẩm của ngành công nghiệp xây dựng

c. Quá trình hình thành giá xây dựng thường kéo dài kể từ khi đấu thầu đến khi kết thúc xây dựng và bàn giao trải qua các điều chỉnh và đàm phán trung gian giữa bên giao thầu và bên nhận thầu xây dựng. Giá xây dựng một công trình nào đó được hình thành trước khi sản phẩm thực tế ra đời

d. Sự hình thành giá cả xây dựng chủ yếu được thực hiện thông qua hình thức đấu thầu hay đàm phán khi chọn thầu hoặc chỉ định thầu. ở đây chủ đầu tư đóng vai trò quyết định trong việc định giá xây dựng công trình

e. Phụ thuộc vào các giai đoạn đầu tư, giá xây dựng công trình được được biểu diễn bằng các tên gọi khác nhau, được tính toán theo các qui định khác nhau và được sử dụng với các mục đích khác nhau.

g. Trong nền kinh tế thị trường, nhà nước vẫn đóng một vai trò quan trọng trong việc hình thành giá cả xây dựng, chủ yếu cho khu vực xây dựng từ nguồn vốn nhà nước.

ở nước ta hiện nay, vai trò quản lý giá xây dựng của nhà nước còn tương đối lớn, vì phần lớn các công trình xây dựng hiện nay là nhờ vào nguồn vốn của Nhà Nước và vì Nhà Nước còn phải đóng vai trò can thiệp vào giá xây dựng các công trình của các chủ đầu tư nước ngoài để tránh thiệt hại chung cho đất nước.

11.2. Hệ thống định mức và đơn giá trong xây dựng

11.2.1. Định mức dự toán trong xây dựng

11.2.1.1. Khái niệm

Định mức dự toán là các trị số qui định về mức tiêu phí về vật liệu, nhân công, máy móc để tạo nên một sản phẩm xây dựng nào đó, được dùng để lập đơn giá dự toán trong xây dựng

Định mức dự toán được lập trên cơ sở các số liệu quan sát, thống kê thực tế và dựa vào khoa học về định mức chi phí sản xuất

Định mức dự toán phải đảm bảo tính khoa học và thực tiễn, phản ánh đúng trình độ công nghệ và trình độ tổ chức sản xuất trong xây dựng ở một giai đoạn nhất định

Định mức dự toán có vai trò vô cùng quan trọng trong việc tính toán giá cả xây dựng vì nó là cơ sở để lập nên tất cả các loại đơn giá trong xây dựng. Một sai sót nhỏ trong việc xác định các trị số định mức có thể gây nên các lãng phí rất lớn trong xây dựng

Các trị số định mức chi phí được trình bày chủ yếu theo đơn vị đo hiện vật, trên cơ sở đó chỉ có các đơn giá là được thay đổi theo tình hình của thị trường.

11.2.1.2. Phân loại các định mức dự toán

- Theo chủng loại công việc xây :

- + Định mức cho công tác đất
- + Định mức cho công tác bê tông
- + Định mức cho công tác cốt thép
- + Định mức cho công tác nề
- + Định mức cho công tác mộc
- + Định mức cho công tác hoàn thiện

- Theo mức bao quát các loại công việc :

+ Định mức dự toán chi tiết qui định mức chi phí về vật liệu, nhân công và sử dụng máy móc theo hiện vật cho một đơn vị khối lượng công việc xây lắp riêng rẽ nào đó (Ví dụ cho các công việc xây trát, đổ bê tông, đào móng...). Định mức dự toán chi tiết được dùng để lập đơn giá xây dựng chi tiết

+ Định mức dự toán tổng hợp qui định mức chi phí về vật liệu, nhân công và sử dụng máy móc theo hiện vật cho một đơn vị khối lượng công việc xây dựng tổng hợp (bao gồm nhiều loại công việc xây dựng riêng lẻ có liên quan hữu cơ với nhau để tạo nên một sản phẩm tổng hợp nào đó) hoặc cho một kết cấu xây dựng hoàn chỉnh nào đó. Định mức dự toán tổng hợp được dùng để lập đơn giá xây dựng tổng hợp

- Theo mức độ phổ cập các định mức có thể lập chung cho mọi chuyên ngành xây dựng và lập riêng cho mọi chuyên ngành xây dựng đối với các công việc xây lắp đặc biệt cho các chuyên ngành này.

- Theo cách tính và trình bày các định mức có thể các trị số tuyệt đối hay các trị số tương đối dưới dạng tỷ lệ phần trăm (ví dụ định mức về vật liệu phụ, về hao hụt vật tư.....)

11.2.2. Đơn giá dự toán trong xây dựng

11.2.2.1. Khái niệm

Đơn giá dự toán trong xây dựng là giá qui định cho một đơn vị sản phẩm hoặc đơn vị kết cấu xây dựng nào đó được dùng để lập giá trị dự toán xây dựng

Cơ sở để tính toán lập đơn giá là định mức dự toán xây dựng. Xác định giá xây dựng đóng vai trò vô cùng quan trọng trong việc xác định giá xây dựng cho toàn bộ công trình

11.2.2.2. Phân loại đơn giá dự toán xây dựng

a. Đơn giá dự toán xây dựng chi tiết

Đơn giá dự toán xây dựng chi tiết bao gồm những chi phí xây lắp trực tiếp về vật liệu, nhân công và chi phí sử dụng máy xây dựng tính cho một đơn vị khối lượng công việc xây lắp riêng biệt hoặc một bộ phận kết cấu xây dựng được xác định trên cơ sở định mức dự toán chi tiết

Đơn giá dự toán chi tiết được lập tại các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (do đó còn gọi là đơn giá địa phương) do chủ tịch uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương ban hành. Được dùng để lập dự toán xây dựng chi tiết và để làm căn cứ để xác định xét thầu đối với tất cả các công trình xây dựng của trung ương và địa phương được xây dựng trên địa phương đó không phụ thuộc vào cấp quyết định đầu tư.

b. Đơn giá dự toán xây dựng tổng hợp

Đơn giá dự toán xây dựng tổng hợp bao gồm toàn bộ chi phí xã hội trung bình cần thiết gồm : chi phí vật liệu, nhân công và chi phí sử dụng máy, chi phí chung, lãi và thuế cho từng loại công việc hoặc một đơn vị khối lượng công tác xây lắp tổng hợp, hoặc một kết cấu xây dựng hoàn chỉnh và được xác định trên cơ sở định mức dự toán tổng hợp

Đơn giá dự toán tổng hợp được lập theo các vùng lớn, căn cứ vào điều kiện thi công xây lắp, điều kiện sản xuất và cung ứng vật tư xây dựng ở một tỉnh, thành phố đại diện cho vùng đó. Công trình ở các thành phố tỉnh khác nhau trong vùng sẽ được sử dụng hệ số điều chỉnh cho phù hợp. Đơn giá dự toán xây dựng tổng hợp do bộ xây dựng chủ trì lập, ban hành và chỉ đạo sử dụng để lập tổng dự toán các công trình ở giai đoạn thiết kế kỹ thuật, không được dùng để lập dự toán chi tiết và thanh quyết toán khối lượng công tác hoàn thành.

c. Đơn giá công trình

Đối với một số công trình quan trọng cấp Nhà Nước trong trường hợp được phép chỉ định thầu do các đặc điểm và điều kiện thi công phức tạp, cũng như đối với một số công trình có điều kiện đặc biệt có thể được lập đơn giá riêng (gọi là Đơn giá công trình).

Đơn giá công trình được lập theo phương pháp lập đơn giá xây dựng do Bộ Xây dựng hướng dẫn. Ban đơn giá công trình bao gồm chủ đầu tư, tổ chức nhận thầu xây lắp chính và cơ quan tài chính hoặc ngân hàng (nếu vay vốn).

Đơn giá công trình của một số công trình thuộc nhóm A khi xây dựng phải được bộ xây dựng thống nhất ý kiến với các ngành hoặc địa phương trong việc lập ban xây dựng đơn giá cũng như trong việc xét duyệt các đơn giá ấy.

Đơn giá công trình của các loại công trình còn lại (nếu có) sẽ do các bộ, tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương xét duyệt có sự thoã thuận của bộ xây dựng.

Đơn giá xây dựng công trình được dùng để lập dự toán xây lắp chi tiết các hạng mục công trình và các loại công trình và các loại công tác xây lắp riêng biệt trong trường hợp được Nhà Nước cho phép áp dụng loại đơn giá này.

d. Giá chuẩn

Giá chuẩn là chỉ tiêu xác định chi phí bình quân cần thiết để hoàn thành một đơn vị diện tích xây dựng hay một đơn vị công suất sử dụng của từng loại nhà hay hạng mục công trình thông dụng được xây dựng theo thiết kế điển hình (hay thiết kế hợp lý về mặt kinh tế). Trong giá chuẩn chỉ bao gồm giá trị dự toán của các loại công tác xây lắp trong phạm vi ngôi nhà hoặc phạm vi của hạng mục công trình hay công trình thuộc các lĩnh vực xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông thủy lợi.

Trong giá chuẩn, không bao gồm các chi phí không cấu thành trực tiếp ngôi nhà hay công trình như các loại chi phí để xây dựng các hạng mục công trình ở ngoài nhà và chi phí mua sắm thiết bị cho ngôi nhà hoặc cho công trình đang xét.

Giá chuẩn chỉ được dùng để xác định chi phí xây lắp của tổng dự toán công trình trong trường hợp áp dụng thiết kế điển hình.

11.3. Giá xây dựng công trình

11.3.1. Khái niệm

Giá xây dựng công trình thuộc các dự án đầu tư là toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật cho công trình. Do đặc điểm của sản phẩm và sản xuất xây dựng mỗi công trình có giá trị xây dựng riêng được xác định bằng phương pháp lập dự toán xây dựng do nhà nước qui định.

Giá xây dựng công trình được biểu thị bằng các tên gọi khác nhau theo từng giai đoạn của quá trình đầu tư.

+ ở giai đoạn chuẩn bị đầu tư : tổng mức đầu tư

+ ở giai đoạn thực hiện xây dựng công trình của dự án đầu tư : tổng dự toán công trình, dự toán chi tiết các hạng mục công trình và các loại công việc xây dựng riêng biệt,

+ ở giai đoạn kết thúc xây dựng đưa dự án vào hoạt động : giá quyết toán công trình.

11.3.2. Các loại giá áp dụng trong xây dựng

11.3.2.1. Giá xét thầu

Giá xét thầu là giá do bên chủ đầu tư dự kiến đưa ra trước đó để xét thầu

Theo qui định hiện hành tổng dự toán công trình là giới hạn tối đa của vốn được sử dụng để xây dựng công trình là căn cứ để xác định giá xét thầu trong trường hợp đấu thầu hay chọn thầu

Giá dự toán xây lắp chi tiết các hạng mục công trình và các loại công tác xây lắp trên cơ sở đơn giá dự toán chi tiết là giá xét thầu trong trường hợp đấu thầu hoặc chọn thầu theo hạng mục công trình hay loại công việc xây lắp riêng biệt

Đơn giá chi tiết được lập tại các tỉnh và thành phố trực thuộc được sử dụng để lập dự toán chi tiết và để làm căn cứ xác định giá xét thầu đối với tất cả công trình xây dựng ở trung ương và địa phương được xây dựng trên địa phương đó, không phụ thuộc vào cấp quyết định đầu tư.

11.3.2.2. Giá tranh thầu

Giá tranh thầu là giá do doanh nghiệp tham gia tranh thầu tự lập ra để tranh thầu dựa trên hồ sơ thiết kế, các yêu cầu của bên mời thầu, các qui định chung về định mức và đơn giá của nhà nước, các kinh nghiệm thực tế và dựa vào ý đồ chiến lược tranh thầu.

Giá tranh thầu có thể có các mức khác nhau, trong đó tổ chức xây dựng cần xác định được giá cận dưới và độ tin cậy của giá tranh thầu.

Dựa trên khối lượng công việc đã được bên chủ đầu tư tính toán trước và do bên dự thầu xác định lại căn cứ vào hồ sơ thiết kế, các tổ chức xây dựng tham dự tranh thầu có thể xác định đơn giá xây dựng cho mình để tính giá tranh thầu, trên cơ sở tham khảo giá dự toán chi tiết mà các chủ đầu tư đã sử dụng để tính giá tranh thầu.

Giá tranh thầu cận dưới có thể xác định bằng hiệu số giữa giá trị dự toán hạng mục công trình và chi phí khả biến của nó.

11.3.2.3. Giá hợp đồng xây dựng và giá thanh toán công trình

Giá hợp đồng xây dựng là giá do bên chủ đầu tư mời thầu và bên tổ chức xây dựng đã thắng thầu cùng nhau thoã thuận chính thức đưa vào hợp đồng với các điều kiện kèm theo.

Giá hợp đồng có thể qui định theo các cách sau đây:

a. Giá cố định (giá cứng) : theo cách này giá hợp đồng được giữ cố định cho đến khi thanh toán cuối cùng. Một trường hợp riêng của phương pháp giá cứng là chỉ giữ giá cố định tính cho một đơn vị sản phẩm (tức là giá cứng), còn khối lượng công việc xây dựng thì có thể thay đổi theo thực tế.

b. Giá mềm: Theo cách này có thể có hai trường hợp sau :

- Giá hợp đồng có thể thay đổi tùy theo các phát sinh thực tế hợp đồng gây nên như sự thay đổi giá cả, thay đổi tỷ giá hối đoái, cũng như tùy theo các sự cố không thể khắc phục nổi gây nên như thiên tai và thời tiết xấu.

- Giá hợp đồng được tính toán theo chi phí thực tế cộng theo một khoản lãi tính theo phần trăm so với chi phí thực tế, hoặc so với chi phí theo dự toán ban đầu.

- Trong trường hợp khó xác định chính xác giá cả xây dựng, nhất là đối với các công trình đặc biệt mới được xây dựng lần đầu chưa có định mức và đơn giá, bên chủ đầu tư và bên nhận thầu xây dựng cũng có thể thống nhất với nhau một dự toán chi phí ban đầu nào đó, nếu sau này bên nhận thầu thực hiện với mức chi phí thấp hơn dự toán ban đầu thì được thưởng một khoản tiền nào đó và ngược lại. Trong trường hợp này ở Việt Nam đã có qui định phải lập ban xây dựng đơn giá công trình theo qui định để lập giá xây dựng

11.3.2.4. Giá thanh quyết toán

Theo qui định hiện hành là toàn bộ chi phí hợp lý đã thực hiện trong quá trình đầu tư để đưa công trình vào khai thác sử dụng.

Qui định hiện hành giá thanh toán công trình là giá trúng thầu cùng với các điều kiện được ghi trong hợp đồng giữa chủ đầu tư và doanh nghiệp xây dựng đối với trường hợp đấu thầu hoặc chọn thầu, còn đối với trường hợp chỉ định thầu thì giá thanh toán là giá trị dự toán hạng mục công trình hoặc loại công việc xây lắp riêng biệt.

11.3.2.5. Giá thỏa thuận và giá theo qui định của nhà nước

Giá thỏa thuận là giá được qui định tùy theo sự thỏa thuận giữa chủ đầu tư và tổ chức nhận thầu xây dựng và thường được áp dụng cho các công trình xây dựng thuộc vốn của tư nhân.

Giá qui định của nhà nước là loại giá được lập trên cơ sở các định mức, đơn giá, các qui định và chính sách của Nhà Nước và là cơ sở để xác định giá xây dựng các công trình có nguồn vốn được Nhà Nước cấp.

Khi qui định giá có thể xác định mức giá cao nhất (giá trần) và mức giá thấp nhất (giá sàn) để phục vụ công tác quản lý giá.

11.3.2.6. Giá công trình xây dựng, hạng mục công trình và các loại công việc xây lắp riêng

Do đặc điểm của sản phẩm xây dựng nên giá có thể tính toán cho toàn bộ công trình, một hạng mục công trình nằm trong công trình và một loại công việc xây lắp riêng biệt của hạng mục công trình.

Ngoài ra, theo góc độ kế hoạch của doanh nghiệp xây dựng giá xây dựng còn được tính cho các đối tượng công việc xây dựng được hoàn thành theo các thời đoạn niên lịch (tháng, quý, năm)

11.3.2.7. Giá xây dựng công trình do vốn đầu tư trong nước và do vốn đầu tư của nước ngoài

Do yêu cầu của hợp tác quốc tế trong xây dựng cần phân biệt và có cách quản lý riêng đối với giá xây dựng chỉ do nguồn vốn trong nước và đối với giá xây dựng công trình do nguồn vốn nước ngoài

Việc xác định giá xây dựng để tham gia dự thầu các công trình xây dựng do vốn của chủ đầu tư nước ngoài rất phức tạp, vì nó vừa phải tuân theo các qui định của quốc gia lại vừa phải tuân thủ các qui định của thông lệ quốc tế.

11.3.4. Phương pháp xác định một số chỉ tiêu của giá xây dựng công trình

11.3.4.1. Tổng mức đầu tư

Tổng mức đầu tư dự án đầu tư xây dựng công trình (gọi tắt là tổng mức đầu tư) là khái toán chi phí của dự án đầu tư xây dựng công trình (gọi tắt là dự án) được xác định trong giai đoạn lập dự án hoặc lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật, làm cơ sở để lập kế hoạch và quản lý vốn đầu tư, xác định hiệu quả vốn đầu tư của dự án. Đối với dự án sử dụng vốn ngân sách Nhà nước thì tổng mức đầu tư là chi phí tối đa mà Chủ đầu tư được phép sử dụng để đầu tư xây dựng công trình

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

a. Chi phí xây dựng, bao gồm:

- Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình thuộc dự án;
- Chi phí phá và tháo dỡ các vật kiến trúc cũ;
- Chi phí san lấp mặt bằng xây dựng;
- Chi phí xây dựng công trình tạm, công trình phụ trợ phục vụ thi công (đường thi công, điện nước, nhà xưởng,...);
- Nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công.

b. Chi phí thiết bị, bao gồm:

- Chi phí mua sắm thiết bị công nghệ (bao gồm cả thiết bị phi tiêu chuẩn cần sản xuất, gia công) và chi phí đào tạo, chuyển giao công nghệ (nếu có).
- Chi phí vận chuyển từ cảng hoặc từ nơi mua về đến chân công trình, chi phí lưu kho, lưu bãi, chi phí bảo quản, bảo dưỡng tại kho bãi ở hiện trường,
- Thuế và chi phí bảo hiểm thiết bị thiết bị công trình,
- Chi phí lắp đặt thiết bị thí nghiệm, hiệu chỉnh (nếu có).

c. Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư, bao gồm:

- Chi phí đền bù nhà cửa, vật kiến trúc, cây trồng trên đất...
- Chi phí thực hiện tái định cư có liên quan đến đền bù giải phóng mặt bằng của dự án;
- Chi phí của ban đền bù giải phóng mặt bằng;
- Chi phí sử dụng đất như chi phí thuê đất trong thời gian xây dựng,

- Chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật nếu có.
- Chủ đầu tư có trách nhiệm lập phương án và xác định chi phí trình cấp có thẩm quyền phê duyệt để tổ chức thực hiện công việc này.

d. **Chi phí quản lý dự án và chi phí khác**, bao gồm:

- Chi phí chung của dự án
- Chi phí tổ chức thực hiện công tác đền bù giải phóng mặt bằng thuộc trách nhiệm của chủ đầu tư.
- Chi phí thẩm định hoặc thẩm tra thiết kế, tổng dự toán, dự toán xây dựng công trình.
- Chi phí lập hồ sơ mời dự thầu, hồ sơ mời đấu thầu, phân tích đánh giá hồ sơ dự thầu, hồ sơ đấu thầu,
- Chi phí giám sát thi công xây dựng, giám sát khảo sát xây dựng và lắp đặt thiết bị.
- Chi phí kiểm định và chứng nhận sự phù hợp về chất lượng xây dựng công trình,
- Chi phí nghiệm thu, quyết toán và quy đổi vốn đầu tư,
- Chi phí lập dự án,
- Chi phí thi tuyển kiến trúc (nếu có).
- Chi phí khảo sát, thiết kế xây dựng,
- Lãi vay của chủ đầu tư trong thời gian xây dựng thông qua hợp đồng tín dụng hoặc hiệp định vay vốn (đối với dự án sử dụng vốn ODA)
- Các lệ phí và chi phí thẩm định,
- Chi phí cho ban chỉ đạo Nhà Nước, hội đồng nghiệm thu Nhà Nước, chi phí đăng kiểm chất lượng Quốc tế, chi phí quan trắc biến dạng công trình (nếu có),
- Vốn lưu động ban đầu cho sản xuất,
- Chi phí nguyên liệu, năng lượng, nhân lực cho quá trình chạy thử không tải và có tải (đối với dự án sản xuất kinh doanh),
- Chi phí bảo hiểm công trình,
- Chi phí kiểm toán, thẩm tra, phê duyệt quyết toán và một số chi phí khác.

e. **Chi phí dự phòng**: là khoản chi phí để dự trù cho các khối lượng phát sinh, các yếu tố trượt giá và những công việc chưa lường trước được trong quá trình thực hiện dự án.

11.3.4.2. Tổng dự toán công trình

a. Khái niệm

Tổng dự toán công trình là tổng chi phí cần thiết cho việc đầu tư xây dựng công trình được tính toán cụ thể ở giai đoạn thiết kế kỹ thuật. Với công trình được thiết kế theo hai bước thì tổng dự toán công trình được lập ở bước thiết kế kỹ thuật.

Với công trình được thiết kế theo một bước thì tổng dự toán công trình lẽ dĩ nhiên được lập theo thiết kế bản vẽ thi công

Chi phí xây lắp nằm trong tổng dự toán công trình được lập dựa trên cơ sở đơn giá tổng hợp hoặc giá chuẩn

Tổng dự toán công trình là giới hạn tối đa về vốn được sử dụng trong công trình, là cơ sở để lập kế hoạch vốn đầu tư và quản lý sử dụng vốn đầu tư, là căn cứ để xác định giá xét thầu trong trường hợp đấu thầu, chọn thầu xây dựng.

b. Nội dung chi phí của tổng dự toán công trình

Tổng dự toán công trình bao gồm: Các giá trị được tính theo các dự toán xây dựng công trình, hạng mục công trình; gồm:

- Chi phí xây dựng (GXD).
- Chi phí thiết bị (GTB),
- Các chi phí khác được tính dự toán xây dựng công trình (CK) và dự phòng phí (CDP),
- Chi phí quản lý dự án và một số chi phí khác của dự án chưa được tính trong tổng dự toán xây dựng công trình (C_{QLDA}).

❖ Tổng dự toán công trình không bao gồm:

- Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng,
- Chi phí tái định cư kể cả chi phí thuê đất trong thời gian xây dựng,
- Chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật (nếu có),

Vốn lưu động ban đầu cho sản xuất (đối với dự án sản xuất, kinh doanh).

11.3.4.3. Dự toán xây dựng công trình

a. Khái niệm

Dự toán công trình được lập trên cơ sở khối lượng xác định theo thiết kế kỹ thuật đối với thiết kế 3 bước, ở bước thiết kế bản vẽ thi công đối với thiết kế 2 bước và 1 bước hoặc từ yêu cầu, nhiệm vụ công việc cần thực hiện của công trình và đơn giá, định mức chi phí cần thiết để thực hiện khối lượng đó

Dự toán công trình được dùng làm giá xét thầu trong trường hợp đấu thầu hoặc chọn thầu theo hạng mục công trình hay loại công tác xây lắp riêng biệt là căn cứ để xác định giá hợp đồng giao nhận thầu.

b. Nội dung dự toán công trình

Giá trị dự toán xây lắp theo qui định hiện hành bao gồm các bộ phận sau:

*** Chi phí trực tiếp**

Chi phí trực tiếp bao gồm

- Chi phí cho nguyên vật liệu xây dựng

Loại chi phí này được xác định dựa trên khối lượng và đơn giá dự toán xây dựng chi tiết theo các công thức sau :

$$VL = \sum_{i=1}^m Q_i . D_{vi} + CL_{vi}$$

Trong đó : VL : chi phí vật liệu xây dựng
 Q_i : khối lượng công việc xây lắp thứ i
 D_{vi} : chi phí vật liệu trong đơn giá dự toán xây dựng của công việc xây lắp thứ i
 CL_{vi} : chênh lệch chi phí vật liệu thứ i (nếu có)

- Chi phí cho nhân công

Chi phí cho nhân công được tính cho công nhân trực tiếp làm nhiệm vụ xây lắp
 Chi phí cho nhân công (ký hiệu NC) được tính theo công thức sau :

$$NC = M = \sum_{i=1}^m Q_i D_{mi} \times (1+K_{nc})$$

Trong đó : Q_i : khối lượng công việc xây lắp thứ i
 D_{mi} : chi phí cho nhân công nằm trong đơn giá xây dựng chi tiết cho công việc thứ i
 K_{nc} : Hệ số điều chỉnh nhân công.

- Chi phí cho sử dụng máy (ký hiệu M)

$$M = \sum_{i=1}^m Q_i D_{mi} \times (1+K_{mtc})$$

Trong đó :
 Q_i : khối lượng công việc xây lắp thứ i
 D_{mi} : chi phí sử dụng máy nằm trong đơn giá xây dựng chi tiết của loại công việc thứ i
 K_{mtc} : Hệ số điều chỉnh chi phí máy thi công

Theo TT16/2005/TT-BXD ngày 13/1/2005 thì hệ số điều chỉnh dự toán chi phí xây dựng công trình như sau :

Hệ số điều chỉnh	Đơn giá xây dựng cơ bản địa phương tính theo đơn lương tối thiểu / tháng			
	144.000đồng	180.000đồng	210.000đồng	290.000 đồng
Chi phí nhân công (K _{nc})	3,36	2,96	2,30	1,67
Chi phí máy thi công (K _{mtc})	1,4	1,34	1,30	1,24

- Chi phí trực tiếp khác:

$$TT = 1,5\% \times (VL + NC + M)$$

Vậy chi phí trực tiếp (ký hiệu là T gồm)

$$T = VL + NC + M + TT$$

*** Chi phí chung**

Đó là loại chi phí phục vụ chung cho mọi đối tượng sản phẩm hay công việc xây dựng nằm trong dự toán xây lắp của hạng mục công trình đang xét mà chúng không thể tính trực tiếp hay chính xác theo từng đối tượng sản phẩm hay công việc xây lắp

Bao gồm:

- Chi phí quản lý hành chính: là toàn bộ những khoản chi phí cần thiết đảm bảo cho việc tổ chức bộ máy quản lý và chỉ đạo sản xuất xây dựng hoạt động gồm: lương, phụ cấp lương, công tác phí, điện nước, văn phòng phẩm, bưu chính, điện thoại...

- Chi phí phục vụ công nhân: là những khoản chi phí phục vụ cho công nhân trực tiếp xây lắp mà chưa được tính vào chi phí nhân công trong đơn giá như: chi phí bảo hiểm xã hội, nghỉ ốm, thai sản, trích nộp phí công đoàn, chi phí phục vụ thi công, bảo hộ lao động có giá trị lớn không giao hoán cho người lao động được.

- Chi phí phục vụ thi công: là những khoản chi phí cần thiết để phục vụ cho quá trình thi công, cải tiến kỹ thuật, tăng cường chất lượng sản phẩm, đẩy nhanh tiến độ thi công, chi phí di chuyển điều động công nhân....

- Chi phí chung khác: là những chi phí về những khoản phát sinh có tính chất phục vụ cho toàn doanh nghiệp như bồi dưỡng nghiệp vụ, học tập, hội họp, sơ kết tổng kết, lặt vặt, hỏa hoạn vv...

Chi phí chung được định mức theo tỷ lệ phần trăm so với chi phí trực tiếp theo từng loại công trình (*theo TT04/2005/TT-BXD thì chi phí chung cho các công dân dụng là 6,0 và công trình công nghiệp là 5,5*)

Chi phí chung (ký hiệu là C) được tính như sau:

$$C = P \times T$$

Trong đó : P tỉ lệ chi phí chung so với chi phí trực tiếp

*** Thu nhập chịu thuế tính trước :**

Thu nhập chịu thuế tính trước được tính theo tỷ lệ phần trăm so với tổng chi phí trực tiếp cộng với chi phí chung (hai khoản này hợp thành cái gọi là giá thành dự toán xây lắp, ký hiệu là Z)

$$Z = T + C$$

Thu nhập chịu thuế tính (ký hiệu là TL) được xác định theo công thức

$$TL = (T+C).R$$

R : tỷ lệ so với giá thành dự toán xây lắp (*theo TT04/2005/TT-BXD thì chi phí chung cho các công dân dụng là 5,5 và công trình công nghiệp là 6,0*)

*** Thuế giá trị gia tăng :**

Thuế giá trị gia tăng được xác định dựa vào tỷ lệ phần trăm so với giá trị dự toán trước thuế ($G = T + C + TL$)

$$GTGT = G \times T_{GTGT}^{xd}$$

Vậy giá trị dự toán sau thuế là : $G_{XDCPT} = G + GTGT$

* Chi phí xây dựng nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công :

$$G_{XDLT} = G \times \text{tỷ lệ qui định} \times T_{GTGT}$$

Vậy giá trị dự toán xây lắp công trình (đơn giá dự thầu) được tính là :

$$\mathbf{ĐG_{DT} = (T + C + L + G_{XDLT})}$$

c. Giá thành dự toán xây lắp của các hạng mục công trình và các loại công tác xây lắp riêng biệt

* Nội dung của giá thành dự toán xây lắp

Như đã trình bày ở trên, trong giá thành dự toán xây lắp chỉ bao gồm chi phí trực tiếp và chi phí chung

Mức giá thành xây lắp tương đối (so với giá trị dự toán xây lắp) thì bằng tỷ số giữa giá thành công tác xây lắp và giá trị dự toán công tác xây lắp

Cơ cấu của giá thành xây lắp là tỷ trọng phần trăm của các khoản mục chi phí của giá thành so với toàn bộ giá thành. Theo khuynh hướng chung của tiến bộ khoa học kỹ thuật và tổ chức sản xuất tỷ trọng của các khoản mục chi phí cho vật liệu và sử dụng máy tăng lên, tỷ lệ chi phí nhân công và chi phí chung sẽ giảm đi. Tuy nhiên điều này còn phụ thuộc vào chính sách tiền lương đối với công nhân và cán bộ quản lý cũng như các chi phí để hiện đại hoá quản lý đang có xu hướng ngày càng tăng lên.

* Mối quan hệ tương quan giữa giá thành xây lắp và các loại giá khác

Mối quan hệ giữa giá thành xây lắp và các loại giá khác có thể thấy rõ ở bảng sau :

Tên chỉ tiêu	Phần hạ giá thành vượt mức so với kế hoạch	Nhiệm vụ hạ giá thành dự kiến theo kế hoạch	Thuế và lãi	Chi phí mua sắm thiết bị, chi phí khác và chi phí dự phòng
Giá thành xây lắp thực tế của doanh nghiệp xây dựng				
Giá thành xây lắp theo kế hoạch của doanh nghiệp xây dựng				
Giá thành xây lắp theo dự toán qui định của nhà nước (giá thành dự toán xây lắp)				
Giá thành xây lắp theo dự toán qui định của nhà nước (giá trị dự toán xây lắp)				
Giá trị xây dựng công trình (giá xây dựng công trình)				

d. Một số đặc điểm của tổ hợp chi phí trong giá thành xây lắp

* Chi phí được chia ra chi phí trực tiếp và chi phí chung

Trong sản xuất kinh doanh thường có mấy loại phân chia như : phân chia thành chi phí cơ bản và chi phí phụ, chi phí trực tiếp và chi phí gián tiếp, chi phí trực tiếp và chi phí chung. Trong xây dựng hiện nay ở nước ta dùng cách phân chia chi phí trực tiếp và chi phí có liên quan chung đến mọi đối tượng sản phẩm hay công việc xây lắp nằm trong giá trị dự toán xây lắp và phần lớn các chi phí có tính chất gián tiếp.

* Chi phí chung trong giá trị dự toán xây lắp cũng có mấy cách tính như sau

- Chi phí chung được xác định theo tỷ lệ phần trăm chi phí trực tiếp (gồm chi phí cho vật liệu nhân công và sử dụng máy). Ưu điểm của phương pháp này là đơn giản, nhược điểm của nó là phản ánh không chính xác chi phí chung cần có, vì nó phụ thuộc nhiều vào mục chi phí vật liệu, một khoản mục chi phí chiếm tỷ trọng lớn nhất trong giá thành xây lắp, nhưng mức độ liên quan của nó với chi phí chung không nhiều. Chi phí vật liệu chỉ ảnh hưởng đến chi phí chung nếu trong chi phí chung có qui định thành phần chi phí lương cho bộ phận quản lý vật tư và một vài chi phí khác có liên quan đến quản lý vật tư mà chưa được tính vào mục chi phí vật liệu.

Phương pháp này khuyến khích các doanh nghiệp xây dựng chọn các công trình có chi phí vật liệu lớn để nhận thầu xây dựng

- Chi phí chung được xác định theo tỷ lệ phần trăm so với tổng số của hai mục chi phí cho nhân công và cho sử dụng máy. Cách này đã loại trừ được ảnh hưởng quá lớn của chi phí vật liệu, nhưng lại coi mức ảnh hưởng đến chi phí chung của hai khoản chi phí nhân công và sử dụng máy là như nhau, trong khi đó ảnh hưởng của chúng thực tế rất khác nhau.

- Chi phí chung được tính theo hai tỷ lệ phần trăm, trong đó một tỷ lệ dành cho các công tác xây dựng thực hiện bằng phương pháp thủ công và một tỷ lệ dành cho công tác xây dựng được thực hiện bằng cơ giới

Tuy nhiên, trong thực tế một công trình và một doanh nghiệp xây dựng thường phải dùng cả hai loại phương pháp kể trên, nên việc tách bạch chi phí chung thành hai bộ phận như trên là rất khó khăn.

- Chi phí chung được xác định theo tỷ lệ phần trăm so với chi phí nhân công, chỉ với một vài loại công việc cơ giới hoá được xác định một tỷ lệ chung đặc biệt. Cách này nói chung không khuyến khích được các doanh nghiệp xây dựng áp dụng máy móc và đang được sử dụng ở nước ta hiện nay.

- Chi phí chung được chia làm hai phần : chi phí chung cho cấp công trường được tính so với chi phí trực tiếp, còn chi phí chung cho toàn doanh nghiệp được

tính theo tỷ lệ phần trăm so với chi phí trực tiếp cộng với chi phí chung của công trường.

ở đây chi phí chung cho cấp công trường cũng có hai cách xác định : hoặc là dùng tỷ lệ chung mọi công trình hoặc là có phần được xác định riêng cho từng công trình của từng hợp đồng xây dựng

-Chi phí chung được xác định trên cơ sở số liệu thống kê thực tế nhiều năm. Phương này chỉ phù hợp cho các tổ chức xây dựng chuyên môn hoá, hoặc doanh nghiệp xây dựng có cơ cấu công tác xây dựng tương đối ổn định qua các năm.

Chi phí chung được xác định dựa trên số liệu thống kê thực tế có áp dụng phương pháp toán hàm tương quan nhiều nhân tố để xác định mức độ ảnh hưởng của các nhân tố chi phí đến mức chi phí chung.

* Các chi phí được tổ hợp theo khoản mục tổng hợp, tức là ở mỗi khoản mục đều có chi phí cho ba yếu tố cơ bản của sản xuất (công cụ lao động, đối tượng lao động, người lao động)

11.3.4.4. Một số đặc điểm của giá trị xây lắp đối với các công trình có vốn đầu tư trực tiếp từ nước ngoài

Trong trường hợp đang xét này, nhà nước có qui định riêng và đang tiếp tục hoàn thiện

a. Những nguyên tắc chung

Khi lập giá xây dựng cho các công trình có vốn đầu tư nước ngoài phải tính đến mặt bằng giá của khu vực và thế giới, bảo đảm cho tổ chức xây dựng trong nước có khả năng cạnh tranh với các nhà thầu xây dựng nước ngoài và có lãi thoả đáng, phải có tổ chức phối hợp nội bộ trong nước để tránh hiện tượng cạnh tranh thầu dẫn đến gìm giá làm thiệt hại phía trong nước, phải tuân theo các qui tắc hiện hành của nhà nước đồng thời có vận dụng những qui định của nước ngoài theo thông lệ quốc tế, mức giá có thể thay đổi nhưng không được thấp hơn một mức giá tối thiểu

b. Cách xác định các khoản mục chi phí

Giá dự thầu ở đây phải dựa trên đơn giá đầy đủ (bao gồm chi phí vật liệu, chi phí cho nhân công, chi phí sử dụng máy, chi phí chung, lãi và thuế, đồng thời phải tính thêm một số chi phí theo thông lệ quốc tế)

Khi xác định chi phí vật liệu phải dựa trên định mức của nhà nước có điều chỉnh cho phù hợp với yêu cầu chất lượng của bên mời thầu, giá vật liệu nhập khẩu được tính theo giá nhập khẩu thực tế cộng với chi phí đưa đến chân công trình, giá vật liệu tự sản xuất trong nước phải lấy theo giá thị trường cao nhất cho những loại sản phẩm đạt tiêu chuẩn xuất khẩu hoặc lấy theo giá tương ứng của khu vực Đông Nam á.

Khi xác định chi phí cho nhân công nên dựa trên các định mức hiện có trong nước có điều chỉnh theo định mức của khu vực Đông Nam á. Mức lương của công nhân nên lấy cao hơn mức trong nước nhưng có thể thấp hơn mức các nước trong khu vực một cách hợp lý để vừa bảo đảm khả năng cạnh tranh lại vừa để đảm bảo khả năng cạnh tranh lại vừa đảm bảo quyền lợi cho người trong nước.

Khi xác định chi phí sử dụng máy móc có thể dựa trên các định mức của trong nước, riêng giá ca máy phải được nâng cao phù hợp với chi phí khấu hao, chi phí cho thợ lái máy và các chi phí khác tương đương với giá của khu vực.

Khi xác định chi phí chung có thể dựa trên tỷ lệ qui định trong nước để tính đơn giá đầy đủ nhưng phải thêm một số chi phí cho phù hợp với thông lệ quốc tế.

Khi lập giá dự thầu bằng ngoại tệ (USD) cần có biện pháp chống lỗ vốn cho phía trong nước khi tỷ giá hối đoái tương đối ổn định, nhưng giá cả vật liệu xây dựng trong nước lại tăng lên.

11.4. Quản lý giá xây dựng

Về quản lý giá xây dựng ở mỗi nước có các qui định khác nhau

ở nước ta theo qui định hiện hành việc quản lý giá xây dựng có những qui định chính như sau:

11.4.1. Về định mức dự toán

Định mức dự toán tổng hợp và chi tiết do bộ xây dựng chủ trì cùng với cán bộ phản lý chuyên ngành nghiên cứu ban hành áp dụng thống nhất trong toàn quốc

11.4.2. Về đơn giá xây dựng

Đơn giá dự toán chi tiết được lập tại các tỉnh và thành phố trực thuộc trung ương do chủ tịch uỷ ban nhân dân tỉnh và thành phố thuộc trung ương ban hành và được dùng để lập dự toán chi tiết và để làm căn cứ xác định giá xét thầu đối với mọi công trình được xây dựng ở địa phương.

Đơn giá riêng (hay đơn giá công trình) được phép lập để áp dụng cho các công trình quan trọng của nhà nước trong trường hợp chỉ định thầu và có các đặc điểm kỹ thuật phức tạp, hoặc cho một số công trình có đặc điểm riêng. Ban lập đơn giá riêng được thành lập theo qui định của nhà nước.

Đơn giá tổng hợp được lập cho các vùng hay các khu vực lớn ở thành phố đại diện cho khu vực đó. các tỉnh và thành phố khác trong vùng sẽ được sử dụng các hệ số điều chỉnh giá. Đơn giá tổng hợp do Bộ xây dựng chủ trì lập và ban hành và chỉ dùng để lập tổng dự toán của các công trình và không dùng để lập dự toán chi tiết và để thanh quyết toán

11.4.3. Về tổng dự toán công trình

Theo qui định hiện hành tùy theo công trình nhóm A, B hay C mà có các cấp chủ trì và phê duyệt tổng dự toán công trình khác nhau

Tất cả các công trình xây dựng đều phải lập tổng dự toán công trình để làm cơ sở xét thầu

11.4.4. Về điều chỉnh giá xây dựng công trình

Theo qui định hiện hành tổng dự toán công trình, giá trị dự toán hạng mục công trình và các loại công việc xây dựng riêng biệt chỉ được điều chỉnh trong các trường hợp sau theo các qui định nhất định

Khi cấp quyết định đầu tư thay đổi chủ trương xây dựng

Khi điều kiện xây dựng công trình cần sửa đổi, cần bổ sung cần thiết dẫn đến sự tăng giảm khối lượng xây lắp hoặc phát sinh công việc mới được cơ quan xét duyệt định đầu tư chấp thuận.

Khi nhà nước thay đổi giá cả, tiền lương và các chính sách chế độ có liên quan đến giá xây dựng công trình.