

Số: 1237/SXD-HĐ

Tân An, ngày 24 tháng 7 năm 2010

V/v hướng dẫn lập và quản lý chi  
phí đầu tư xây dựng công trình

Kính gửi:

- Các Sở, ban, ngành tỉnh;
- Ủy ban nhân dân các huyện, Thành Phố Tân An.

Căn cứ Luật Xây dựng số 16/2003-QH11 ngày 26/11/2003 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;

Căn cứ Luật số 38/2009/QH12 ngày 19/06/2009 của Quốc hội về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản;

Căn cứ Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12/02/2009 của Chính phủ về ban hành qui chế quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ Nghị định số 112/2009/NĐ-CP ngày 14/12/2009 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ Nghị định số 97/2009/NĐ-CP ngày 30/10/2009 của Chính phủ quy định mức lương tối thiểu vùng đối với người lao động làm việc ở công ty, doanh nghiệp, hợp tác xã, tổ hợp tác, trang trại, hộ gia đình, cá nhân và các tổ chức khác của Việt Nam có thuê mướn lao động;

Căn cứ Thông tư số 04/2010/TT-BXD ngày 26/5/2010 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ Thông tư số 36 /2009/TT-BLĐTBXH ngày 13/11/2009 của Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội ban hành Hướng dẫn thực hiện mức lương tối thiểu vùng đối với doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã, tổ hợp tác, trang trại, hộ gia đình, cá nhân và các tổ chức khác của Việt Nam có thuê mướn lao động;

Căn cứ Thông tư Liên tịch số 11/2005/TTLT-BNV-BLĐTBXH-BTC-UBND ngày 05/11/2005 của Bộ Nội vụ - Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội - Bộ Tài chính - Ủy ban Dân tộc hướng dẫn thực hiện chế độ phụ cấp khu vực;

Căn cứ công văn số 920 /BXD-KTXD ngày 25/5/2010 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn điều chỉnh dự toán xây dựng công trình theo mức lương tối thiểu mới từ 01/01/2010;

Căn cứ công văn số 2210/UBND-CN ngày 29/6/2010 của UBND tỉnh Long An về việc điều chỉnh dự toán công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Long An theo mức lương tối thiểu mới.

Sở Xây dựng Long An hướng dẫn lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình, điều chỉnh dự toán xây dựng công trình, hạng mục công trình các công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Long An như sau:

## **A. TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH:**

### **I. Nội dung tổng mức đầu tư:**

**Bao gồm:** Chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; 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.



## II. Phương pháp lập tổng mức đầu tư:

Các phương pháp lập tổng mức đầu tư quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 112/2009/NĐ-CP được hướng dẫn cụ thể tại Phụ lục số 01 của Thông tư số 04/2010/TT-BXD ngày 26/5/2010 của Bộ Xây dựng. Chủ đầu tư, tư vấn lập dự án đầu tư xây dựng công trình có trách nhiệm lựa chọn phương pháp lập tổng mức đầu tư phù hợp với đặc điểm, yêu cầu của dự án.

### 1. Chi phí xây dựng:

**1.1. Bao gồm:** chi phí phá và tháo dỡ các công trình xây dựng; chi phí san lấp mặt bằng xây dựng; chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình chính, công trình tạm, công trình phụ trợ phục vụ thi công; chi phí nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công.

#### 1.2. Chi phí xây dựng được tính theo một trong bốn phương pháp sau:

- Một là: Tính theo thiết kế cơ sở của dự án. Trong đó chi phí xây dựng được tính theo khối lượng chủ yếu từ thiết kế cơ sở, các khối lượng khác dự tính và giá xây dựng phù hợp với thị trường;

- Hai là: Tính theo diện tích hoặc công suất sử dụng của công trình và giá xây dựng tổng hợp theo bộ phận kết cấu, theo diện tích, công năng sử dụng (sau đây gọi là giá xây dựng tổng hợp), suất vốn đầu tư xây dựng công trình tương ứng tại thời điểm lập dự án có điều chỉnh, bổ sung những chi phí chưa tính trong giá xây dựng tổng hợp và suất vốn đầu tư để xác định tổng mức đầu tư;

+ Suất vốn đầu tư tính dựa trên cơ sở tham khảo suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Bộ Xây dựng công bố định kỳ hàng quý, hàng năm, nếu vị trí xây dựng phải gia cố đặc biệt về nền móng công trình thì suất đầu tư được cộng thêm khoảng chi phí theo kinh nghiệm của đơn vị tư vấn thiết kế;

- Ba là: Tính trên cơ sở số liệu của các dự án có chỉ tiêu kinh tế-kỹ thuật tương tự đã thực hiện. Khi áp dụng phương pháp này phải tính quy đổi các số liệu của dự án tương tự về thời điểm lập dự án và điều chỉnh các khoản mục chi phí chưa xác định trong tổng mức đầu tư;

- Bốn là: Kết hợp cả ba phương pháp trên.

### 2. Chi phí thiết bị:

**2.1. Bao gồm:** Chi phí mua sắm thiết bị công nghệ (kể cả thiết bị công nghệ phi tiêu chuẩn cần sản xuất, gia công); chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ; chi phí lắp đặt thiết bị và thí nghiệm, hiệu chỉnh; thiết bị; chi phí vận chuyển, bảo hiểm thiết bị; thuế, phí và các chi phí liên quan.

#### 2.2. Chi phí thiết bị được tính theo một trong ba phương pháp sau:

- Một là: Số lượng, chủng loại thiết bị phù hợp với thiết kế công nghệ, giá thiết bị trên thị trường và các yếu tố khác, (nếu có);

- Hai là: Hoặc tính dựa trên cơ sở tham khảo suất vốn đầu tư xây dựng công trình tương ứng tại thời điểm lập dự án do Bộ Xây dựng công bố;

- Ba là: Kết hợp cả hai phương pháp trên.

### 3. Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:

**3.1. Bao gồm:** Chi phí bồi thường nhà cửa, vật kiến trúc, cây trồng trên đất và các chi phí bồi thường khác; các khoản hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất; chi phí thực hiện tái định cư có liên quan đến bồi thường giải phóng mặt bằng của dự án; chi phí tổ chức bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; chi phí sử dụng đất trong thời gian xây dựng; chi phí chi trả cho phần hạ tầng kỹ thuật đã đầu tư.



**3.2. Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư :** Được tính theo khối lượng phải bồi thường hỗ trợ, tái định cư của dự án và các chế độ của nhà nước có liên quan.

#### **4. Chi phí quản lý dự án:**

**4.1. Bao gồm:** Các chi phí cần thiết cho chủ đầu tư để tổ chức quản lý việc thực hiện các công việc quản lý dự án từ giai đoạn chuẩn bị dự án, thực hiện dự án đến khi hoàn thành nghiệm thu bàn giao, đưa công trình vào khai thác sử dụng, bao gồm:

- Chi phí tổ chức lập báo cáo đầu tư, chi phí tổ chức lập dự án đầu tư hoặc báo cáo kinh tế - kỹ thuật;
- Chi phí tổ chức thi tuyển, tuyển chọn thiết kế kiến trúc hoặc lựa chọn phương án thiết kế kiến trúc;
- Chi phí tổ chức thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thuộc trách nhiệm của chủ đầu tư;
- Chi phí tổ chức thẩm định dự án đầu tư hoặc báo cáo kinh tế - kỹ thuật;
- Chi phí tổ chức lập, thẩm định hoặc thẩm tra, phê duyệt thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công, dự toán công trình;
- Chi phí tổ chức lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng;
- Chi phí tổ chức quản lý chất lượng, khối lượng, tiến độ, chi phí xây dựng;
- Chi phí tổ chức đảm bảo an toàn, vệ sinh môi trường của công trình;
- Chi phí tổ chức lập định mức, đơn giá xây dựng công trình;
- Chi phí tổ chức kiểm tra chất lượng vật liệu, kiểm định chất lượng công trình theo yêu cầu của chủ đầu tư;
- Chi phí tổ chức kiểm tra chứng nhận đủ điều kiện bảo đảm an toàn chịu lực và chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình;
- Chi phí tổ chức nghiệm thu, thanh toán, quyết toán hợp đồng; thanh toán quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình;
- Chi phí tổ chức giám sát, đánh giá dự án đầu tư xây dựng công trình;
- Chi phí tổ chức nghiệm thu, bàn giao công trình;
- Chi phí khởi công, khánh thành, tuyên truyền quảng cáo;
- Chi phí thẩm tra, lệ phí thẩm định an toàn giao thông;
- Chi phí tổ chức thực hiện các công việc quản lý khác.

#### **4.2. Chi phí quản lý dự án được tính :**

- Trên cơ sở tham khảo định mức chi phí quản lý dự án (công bố kèm theo Quyết định số 957/QĐ-BXD ngày 29/9/2009 của Bộ Xây dựng về việc công bố định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng công trình);

- Trong trường hợp chủ đầu tư chưa đủ căn cứ để xác định chi phí quản lý dự án do chưa đủ điều kiện để xác định được tổng mức đầu tư, nhưng cần triển khai các công việc chuẩn bị dự án thì chủ đầu tư lập dự toán cho công việc này để dự trù chi phí và triển khai thực hiện công việc. Chi phí nói trên sẽ được tính trong chi phí quản lý dự án của tổng mức đầu tư;

- Một số khoản mục chi phí thuộc nội dung 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 tính được ngay thì được bổ sung và dự tính để đưa vào tổng mức đầu tư.

#### **5. Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng:**

##### **5.1. Bao gồm:**

- Chi phí lập nhiệm vụ khảo sát xây dựng;



- Chi phí khảo sát xây dựng;
- Chi phí lập báo cáo đầu tư, lập dự án hoặc lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật;
- Chi phí thẩm tra tính hiệu quả và tính khả thi của dự án;
- Chi phí thi tuyển, tuyển chọn thiết kế kiến trúc;
- Chi phí thiết kế xây dựng công trình;
- Chi phí thẩm tra thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công, chi phí thẩm tra tổng mức đầu tư, dự toán công trình;
- Chi phí lập hồ sơ yêu cầu, hồ sơ mời sơ tuyển, hồ sơ mời thầu và chi phí phân tích đánh giá hồ sơ đề xuất, hồ sơ dự sơ tuyển, hồ sơ dự thầu để lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng;
- Chi phí giám sát khảo sát xây dựng, giám sát thi công xây dựng, giám sát lắp đặt thiết bị;
- Chi phí lập báo cáo đánh giá tác động môi trường;
- Chi phí lập định mức xây dựng, đơn giá xây dựng công trình;
- Chi phí kiểm soát chi phí đầu tư xây dựng công trình;
- Chi phí quản lý chi phí đầu tư xây dựng: tổng mức đầu tư, dự toán công trình, định mức xây dựng, đơn giá xây dựng công trình, hợp đồng trong hoạt động xây dựng,...
- Chi phí tư vấn quản lý dự án (trường hợp thuê tư vấn);
- Chi phí thí nghiệm chuyên ngành;
- Chi phí kiểm tra chất lượng vật liệu, kiểm định chất lượng công trình theo yêu cầu của chủ đầu tư;
- Chi phí kiểm tra chứng nhận đủ điều kiện bảo đảm an toàn chịu lực và chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình;
- Chi phí giám sát, đánh giá dự án đầu tư xây dựng công trình (trường hợp thuê tư vấn);
- Chi phí quy đổi chi phí đầu tư xây dựng công trình về thời điểm bàn giao, đưa vào khai thác sử dụng;
- Chi phí thực hiện các công việc tư vấn khác.
- Đối với các dự án có nhiều công trình thì chi phí tư vấn đầu tư xây dựng của dự toán công trình không bao gồm: chi phí lập báo cáo đầu tư, chi phí lập dự án hoặc lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật; chi phí thẩm tra tính hiệu quả và tính khả thi của dự án; chi phí tư vấn quản lý dự án.

## **5.2. Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng được tính:**

- Trên cơ sở tham khảo định mức chi phí quản lý dự án (công bố kèm theo Quyết định số 957/QĐ-BXD ngày 29/9/2009 của Bộ Xây dựng về việc công bố định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng công trình) và các văn bản khác có liên quan.
- Trường hợp các công trình của dự án phải thuê tư vấn nước ngoài thực hiện một số công việc thì chi phí tư vấn được lập dự toán theo quy định hiện hành phù hợp với yêu cầu sử dụng tư vấn cho công trình hoặc giá trị hợp đồng tư vấn đã ký kết để ghi vào dự toán.

## **6. Chi phí khác:**

### **6.1. Bao gồm:**

- Chi phí rà phá bom mìn, vật nổ;
- Chi phí bảo hiểm công trình;
- Chi phí di chuyển thiết bị thi công và lực lượng lao động đến công trường;
- Chi phí đăng kiểm chất lượng quốc tế, quan trắc biến dạng công trình;
- Chi phí đảm bảo an toàn giao thông phục vụ thi công các công trình;



- Chi phí hoàn trả hạ tầng kỹ thuật bị ảnh hưởng khi thi công công trình;
- 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, 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 trừ giá trị sản phẩm thu hồi được;
- Các khoản phí và lệ phí theo quy định;
- Một số khoản mục chi phí khác.

## **6.2. Chi phí khác được tính:**

- Chi phí khác được xác định bằng cách lập dự toán hoặc bằng định mức chi phí tỷ lệ theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng và các Bộ, ngành có liên quan.
- Đối với một số công trình xây dựng chuyên ngành có các yếu tố chi phí đặc thù, công trình sử dụng vốn ODA; ngoài các chi phí nêu trên còn các chi phí khác có liên quan thì được bổ sung các chi phí khác này, chủ đầu tư quyết định và chịu trách nhiệm về quyết định của mình trong việc bổ sung các chi phí này.
- Một số chi phí khác nếu chưa tính được ngay thì được dự tính đưa vào dự toán công trình.

## **7. Chi phí dự phòng :**

**7.1. Bao gồm:** chi phí dự phòng cho yếu tố khối lượng công việc phát sinh chưa lường trước được khi lập dự án và chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá trong thời gian thực hiện dự án.

### **7.2. Chi phí dự phòng được tính như sau:**

- Chi phí dự phòng cho yếu tố khối lượng công việc phát sinh được tính bằng tỷ lệ (%) 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.
- Hệ số dự phòng cho khối lượng công việc phát sinh là 10%, nếu chi lập báo cáo kinh tế kỹ thuật thì hệ số dự phòng cho khối lượng công việc phát sinh là 5%.
- Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá được tính theo thời gian xây dựng công trình (tính bằng tháng, quý, năm) và chỉ số giá xây dựng phù hợp với loại công trình, theo từng khu vực xây dựng.

### **7.3. Chỉ số giá xây dựng:**

Chỉ số giá xây dựng là chỉ tiêu phản ánh mức độ biến động của giá xây dựng công trình theo thời gian và làm cơ sở cho việc xác định, điều chỉnh tổng mức đầu tư, dự toán xây dựng công trình, giá hợp đồng xây dựng và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình.

- Chỉ số giá xây dựng dùng để tính chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá trong tổng mức đầu tư được xác định bằng cách tính bình quân các chỉ số giá xây dựng của tối thiểu 3 năm gần nhất, phù hợp với loại công trình, theo khu vực xây dựng và phải tính đến khả năng biến động của các yếu tố chi phí, giá cả trong khu vực và quốc tế.

- Chỉ số giá được tính dựa trên một trong hai phương pháp sau:

+ Một là: Trên cơ sở tham khảo chỉ số giá xây dựng do Bộ Xây dựng công bố định kỳ (quý, năm);

+ Hai là: Lập chỉ số giá dựa trên phương pháp xác định chỉ số giá xây dựng kèm theo văn bản số 1599/BXD-VP ngày 25/7/2007 của Bộ Xây dựng về việc công bố phương pháp xác định chỉ số giá xây dựng.



## **II. Thẩm quyền thẩm định, phê duyệt tổng mức đầu tư:**

- Người quyết định đầu tư tổ chức thẩm định tổng mức đầu tư hoặc thuê các tổ chức, cá nhân tư vấn thực hiện công tác quản lý chi phí (sau đây gọi tắt là các tổ chức, cá nhân tư vấn quản lý chi phí) đủ điều kiện năng lực theo quy định tại Chương V của Nghị định 112/2009/NĐ-CP ngày 14/12/2009. Lệ phí thẩm định hoặc chi phí thẩm tra được tính trong tổng mức đầu tư. Các tổ chức, cá nhân thực hiện việc thẩm định, thẩm tra tổng mức đầu tư phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp lý, chính xác của kết quả thẩm định, thẩm tra.

- Tổng mức đầu tư được ghi trong quyết định đầu tư do người quyết định đầu tư phê duyệt.

## **III. Điều chỉnh tổng mức đầu tư:**

1. Dự án đầu tư xây dựng công trình có sử dụng 30% vốn nhà nước trở lên được điều chỉnh khi có một trong các trường hợp sau đây (theo quy định tại khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản):

a. Do ảnh hưởng của động đất, bão, lũ, lụt, sóng thần, hỏa hoạn, dịch họa hoặc sự kiện bất khả kháng khác;

b. Xuất hiện các yếu tố đem lại hiệu quả cao hơn cho dự án;

c. Khi quy hoạch xây dựng thay đổi trực tiếp ảnh hưởng đến địa điểm, quy mô, mục tiêu của dự án;

d. Các trường hợp khác theo quy định của Chính phủ.

2. Trường hợp điều chỉnh tổng mức đầu tư: khi thay đổi cơ cấu các khoản mục chi phí trong tổng mức đầu tư, kể cả sử dụng chi phí dự phòng để điều chỉnh mà tổng mức đầu tư đã điều chỉnh không vượt tổng mức đầu tư đã được phê duyệt thì chủ đầu tư tự quyết định, chịu trách nhiệm về việc phê duyệt tổng mức đầu tư điều chỉnh.

Trường hợp tổng mức đầu tư sau khi đã điều chỉnh vượt tổng mức đầu tư đã được phê duyệt thì chủ đầu tư báo cáo người quyết định đầu tư xem xét, quyết định.

3. Phần tổng mức đầu tư điều chỉnh thay đổi so với tổng mức đầu tư đã được phê duyệt phải được tổ chức thẩm định hoặc thẩm tra trước khi phê duyệt.

4. Nếu việc điều chỉnh tổng mức đầu tư theo quy định tại khoản 1 Điều này làm tăng quy mô (nhóm) dự án thì việc quản lý dự án vẫn thực hiện theo quy mô (nhóm) dự án đã được phê duyệt trước khi điều chỉnh. Riêng công tác quyết toán vốn đầu tư thực hiện theo quy định tại Thông tư số 33/2007/TT-BTC ngày 09/4/2007 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn quyết toán dự án hoàn thành thuộc nguồn vốn ngân sách nhà nước.

## **B. DỰ TOÁN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH (sau đây gọi tắt là dự toán công trình)**

### **I. Nội dung dự toán công trình:**

- Bao gồm: Chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí khác và chi phí dự phòng của công trình.

**II. Phương pháp lập dự toán công trình:** (xem bảng phụ lục số 2 Thông tư số 04/2010/TT-BXD ngày 26/5/2010 của Bộ Xây dựng).

#### **1. Chi phí xây dựng:**

- Chi phí xây dựng: được xác định cho công trình, hạng mục công trình, bộ phận, phần việc công tác của công trình, hạng mục công trình đối với công trình chính, công trình phụ trợ, công trình tạm phục vụ thi công, nhà tạm để ở và điều hành thi công.

- Chi phí xây dựng bao gồm: chi phí trực tiếp, chi phí chung, thu nhập chịu thuế tính trước và thuế giá trị gia tăng.



### 1.1. Chi phí trực tiếp:

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

Chi phí trực tiếp khác là chi phí cho những công tác cần thiết phục vụ trực tiếp thi công xây dựng công trình như chi phí di chuyển lực lượng lao động trong nội bộ công trường, an toàn lao động, bảo vệ môi trường cho người lao động và môi trường xung quanh, thí nghiệm vật liệu của nhà thầu và chi phí bơm nước, vét bùn không thường xuyên và không xác định được khối lượng từ thiết kế.

**Chi phí trực tiếp được xác định theo một trong các phương pháp sau:**

- Một là: Theo khối lượng và đơn giá xây dựng công trình đầy đủ;

- Hai là: Tổng hợp tổng khối lượng hao phí vật liệu, nhân công, máy thi công và bảng giá tương ứng;

- Ba là: Phương pháp suất chi phí xây dựng công trình có các chỉ tiêu kinh tế-kỹ thuật tương tự đã thực hiện;

- Bốn là: Các phương pháp khác phù hợp với tính chất, đặc điểm xây dựng công trình.

#### 1.1.1. Xác định khối lượng:

Được tính toán và xác định theo công trình xây dựng cụ thể, trên cơ sở khối lượng công việc thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công, nhiệm vụ công việc phải thực hiện của công trình, hạng mục công trình và hệ thống định mức xây dựng, giá xây dựng công trình

#### 1.1.2. Xác định đơn giá xây dựng chi tiết:

##### 1.1.2.1. Xác định chi phí nhân công, máy thi công:

Được xác định trên cơ sở lập đơn giá xây dựng công trình (hướng dẫn cụ thể tại phụ lục số 6 của Thông tư số 04/2010/TT-BXD ngày 26/5/2010 của Bộ Xây dựng, hoặc tham khảo đơn giá do Sở Xây dựng Long An đã công bố gồm:

- Đơn giá xây dựng công trình tỉnh Long An - Phần xây dựng (Văn bản công bố số 30/SXD-XD ngày 08/1/2008);

- Đơn giá xây dựng công trình tỉnh Long An - Phần lắp đặt (Văn bản công bố số 31/SXD-XD ngày 08/1/2008);

- Đơn giá xây dựng công trình tỉnh Long An - Phần khảo sát xây dựng (Văn bản công bố số 33/SXD-XD ngày 08/1/2008);

- Đơn giá xây dựng công trình tỉnh Long An - Phần khảo sát xây dựng các công trình chuyên ngành (Văn bản công bố số 92/SXD-XD ngày 21/1/2008);

- Đơn giá xây dựng công trình tỉnh Long An - Phần đơn giá sửa chữa nhà (Văn bản công bố số 32/SXD-XD ngày 08/1/2008);

- Đơn giá xây dựng công trình tỉnh Long An - Phần bảng giá dự toán ca máy và thiết bị thi công (Văn bản công bố số 28/SXD-XD ngày 08/1/2008).

##### 1.1.2.2. Điều chỉnh dự toán chi phí xây dựng:

Do tính chất đặc thù của công trình xây dựng và ý kiến các ngành thống nhất áp dụng một mức lương tối thiểu là 730.000 (đ) cho toàn tỉnh.

**a. Đơn giá xây dựng công trình tỉnh Long An - Phần xây dựng (Văn bản công bố số 30/SXD-XD ngày 08/1/2008):**

\* Chi phí nhân công :

+ Nơi phụ cấp khu vực = 0,00 : Hệ số là 1,622

+ Nơi phụ cấp khu vực = 0,10 : Hệ số là 1,673

+ Nơi phụ cấp khu vực = 0,20 : Hệ số là 1,725

+ Nơi phụ cấp khu vực = 0,30 : Hệ số là 1,776



(Địa danh có phụ cấp khu vực qui định theo Thông tư Liên Tịch số 11/2005/TTLT-BNV-BLĐT BXH- BTC- UBDS ngày 05/11/2005): Xem phụ lục số 1 kèm theo văn bản này).

Các hệ số điều chỉnh nêu trên áp dụng cho các loại công tác xây lắp thuộc nhóm I bảng lương A.1.8 ban hành kèm theo Nghị định số 205/2004/NĐ-CP ngày 14/12/2004 của Chính phủ (xem phụ lục số 2 kèm theo văn bản này).

- Đối với các công tác xây lắp của các công trình thuộc các nhóm khác của bảng lương A.1.8 thì sau khi đã điều chỉnh theo hệ số nhóm I nêu trên, được nhân tiếp với hệ số điều chỉnh như sau:

+ Thuộc nhóm II : Hệ số là 1,062

+ Thuộc nhóm III : Hệ số là 1,171

**\* Chi phí máy thi công**

+ Hệ số điều chỉnh :  $K = 1,31$

**b. Đơn giá xây dựng công trình tỉnh Long An - Phần lắp đặt (Văn bản công bố số 31/SXD-XD ngày 08/1/2008):**

**\* Chi phí nhân công :**

+ Nơi phụ cấp khu vực = 0,00 : Hệ số là 1,622

+ Nơi phụ cấp khu vực = 0,10 : Hệ số là 1,673

+ Nơi phụ cấp khu vực = 0,20 : Hệ số là 1,725

+ Nơi phụ cấp khu vực = 0,30 : Hệ số là 1,776

(Địa danh có phụ cấp khu vực: Xem phụ lục số 1 kèm theo văn bản này).

Các hệ số điều chỉnh nêu trên áp dụng cho các loại công tác xây lắp thuộc nhóm II bảng lương A.1.8 ban hành kèm theo Nghị định số 205/2004/NĐ-CP ngày 14/12/2004 của Chính phủ (xem phụ lục số 2 kèm theo văn bản này).

- Riêng công tác lắp đặt điện trong công trình thì sau khi đã điều chỉnh theo hệ số nhóm I ( $B_0/1,062$ ), được nhân tiếp các hệ số điều chỉnh nêu trên.

**\* Chi phí máy thi công**

+ Hệ số điều chỉnh :  $K = 1,31$

**c. Đơn giá xây dựng công trình tỉnh Long An - Phần khảo sát xây dựng (Văn bản công bố số 33/SXD-XD ngày 08/1/2008):**

**\* Chi phí nhân công :**

+ Hệ số điều chỉnh chi phí nhân công :  $K = 1,622$

**\* Chi phí máy thi công**

+ Hệ số điều chỉnh :  $K = 1,31$

**Cách tính:**

- (Vật tư + nhân công x 1,622 x 1,70 + Máy x 1,31) x 1,06 = Đơn giá tổng hợp (Chưa có thuế giá trị gia tăng).

**d. Đơn giá xây dựng công trình tỉnh Long An - Phần khảo sát xây dựng các công trình xây dựng chuyên ngành (Văn bản công bố số 92/SXD-XD ngày 21/1/2008):**

**\* Chi phí nhân công :**

+ Hệ số điều chỉnh chi phí nhân công :  $K = 3,568$



**\* Chi phí máy thi công**

+ Hệ số điều chỉnh :  $K = 1,769$

**Cách tính:**

- (Vật tư + nhân công  $\times 3,568 \times 1,70$  + Máy  $\times 1,769$ )  $\times 1,06$  = Đơn giá tổng hợp.  
(Chưa có thuế giá trị gia tăng).

**e. Đơn giá xây dựng công trình tỉnh Long An - Phần sửa chữa nhà (Văn bản công bố số 32/SXD-XD ngày 08/1/2008):**

**\* Chi phí nhân công :**

+ Nơi phụ cấp khu vực = 0,00 : Hệ số là 6,856

+ Nơi phụ cấp khu vực = 0,10 : Hệ số là 7,072

+ Nơi phụ cấp khu vực = 0,20 : Hệ số là 7,289

+ Nơi phụ cấp khu vực = 0,30 : Hệ số là 7,505

(Địa danh có phụ cấp khu vực: Xem phụ lục số 1 kèm theo văn bản này).

Các hệ số điều chỉnh nêu trên áp dụng cho các loại công tác xây lắp thuộc nhóm I bảng lương A6 Nghị định số 26/CP ngày 23/5/1993 của Chính phủ (xem phụ lục số 3 kèm theo văn bản này).

- Đối với các công tác xây lắp của các công trình thuộc các nhóm khác của bảng lương A6 thì sau khi đã điều chỉnh theo hệ số nhóm I nêu trên, được nhân tiếp với hệ số điều chỉnh như sau :

+ Thuộc nhóm II : Hệ số là 1,062

+ Thuộc nhóm III, IV : Hệ số là 1,171

**\* Chi phí máy thi công**

+ Hệ số điều chỉnh :  $K = 2,031$

**f. Đơn giá xây dựng công trình tỉnh Long An - Phần bảng giá dự toán ca máy và thiết bị thi công (Văn bản công bố số 28/SXD-XD ngày 08/1/2008):**

+ Hệ số điều chỉnh :  $K = 1,31$

**g. Điều chỉnh một số khoản mục chi phí khác:** tính bằng tỉ lệ (%) trong dự toán xây dựng theo các quy định hiện hành của nhà nước.

**1.1.2.3. Chi phí vật liệu :**

**a. Khối lượng vật tư:**

Được xác định trên cơ sở lập định mức xây dựng công trình hoặc tham khảo định mức do Bộ Xây dựng đã công bố gồm :

- Định mức vật tư xây dựng cơ bản (Công văn công bố số 1784/BXD-VP ngày 16/8/2007);

- Định mức dự toán xây dựng công trình - Phần xây dựng (Công văn công bố số 1776/BXD-VP ngày 16/8/2007);

- Định mức dự toán xây dựng công trình - Phần lắp đặt hệ thống điện trong công trình; ống và phụ tùng ống; bảo ôn đường ống, phụ tùng và thiết bị; khai thác nước ngầm (Công văn công bố số 1777/BXD-VP ngày 16/8/2007);

- Định mức dự toán xây dựng công trình - Phần lắp đặt máy, thiết bị (Công văn công bố số 1782/BXD-VP ngày 16/8/2007);



- Định mức dự toán xây dựng công trình - Phần khảo sát xây dựng (Công văn công bố số 1779/BXD-VP ngày 16/8/2007);

- Định mức dự toán xây dựng công trình - Phần thí nghiệm vật liệu, cấu kiện và kết cấu xây dựng (Công văn công bố số 1780/BXD-VP ngày 16/8/2007);

- Định mức dự toán xây dựng công trình - Phần thí nghiệm đường dây điện và trạm biến áp (Công văn công bố số 1781/BXD-VP ngày 16/8/2007);

- Định mức dự toán công tác sửa chữa trong xây dựng cơ bản (Công văn công bố số 1778/BXD-VP ngày 16/8/2007).

Phương pháp lập định mức theo hướng dẫn tại Phụ lục số 5 của Thông tư số 04/2010/TT-BXD ngày 26/5/2010 của Bộ Xây dựng.

#### **b. Giá vật liệu:**

- Là giá vật liệu đến hiện trường xây dựng;

- Giá vật liệu phải hợp lý và phù hợp với mặt bằng giá thị trường nơi xây dựng công trình.

- **Xác định giá vật liệu:** Theo một trong bốn phương pháp sau đây:

+ Một là : Trên cơ sở giá thị trường do tổ chức có chức năng cung cấp, báo giá của các nhà sản xuất, thông tin giá của nhà cung cấp;

+ Hai là : Giá đã được áp dụng cho công trình khác có cùng tiêu chuẩn về chất lượng tương tự;

+ Ba là : Giá do địa phương công bố và phải đảm bảo tính cạnh tranh;

+ Bốn là : Kết hợp các phương pháp trên;

Trong trường hợp vật liệu chưa có trên thị trường hoặc các nhà thầu tự sản xuất vật liệu xây dựng theo yêu cầu của chủ đầu tư thì giá vật liệu được lấy theo mức giá hợp lý với điều kiện đáp ứng được các yêu cầu đặt ra về chủng loại, chất lượng, số lượng, tiến độ cung ứng,... và đảm bảo tính cạnh tranh.

#### **1.1.3. Xác định đơn giá xây dựng tổng hợp:**

- Đơn giá xây dựng tổng hợp được lập trên cơ sở đơn giá xây dựng chi tiết;

- Phương pháp lập đơn giá tổng hợp theo hướng dẫn tại Phụ lục số 6 của Thông tư số 04/2010/TT-BXD ngày 26/5/2010 của Bộ Xây dựng.

#### **1.1.4. Chi phí trực tiếp khác: (xem phụ lục số 9 kèm theo văn bản này).**

Chi phí trực tiếp khác là chi phí cho những công tác cần thiết phục vụ trực tiếp thi công xây dựng công trình như chi phí di chuyển lực lượng lao động trong nội bộ công trường, an toàn lao động, bảo vệ môi trường cho người lao động và môi trường xung quanh, thí nghiệm vật liệu của nhà thầu và chi phí bơm nước, vét bùn không thường xuyên và không xác định được khối lượng từ thiết kế.

- Chi phí trực tiếp khác được tính bằng tỷ lệ phần trăm (%) trên tổng chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy và thiết bị thi công.

#### **1.2. Chi phí chung : (xem phụ lục số 8 kèm theo văn bản này).**

- Chi phí chung bao gồm: chi phí quản lý của doanh nghiệp, chi phí điều hành sản xuất tại công trường, chi phí phục vụ công nhân, chi phí phục vụ thi công tại công trường và một số chi phí khác;

- Chi phí chung được tính bằng tỷ lệ phần trăm (%) trên chi phí trực tiếp hoặc bằng tỷ lệ phần trăm (%) trên chi phí nhân công trong dự toán theo quy định đối với từng loại công trình;

- Trường hợp cần thiết nhà thầu thi công công trình phải tự tổ chức khai thác và sản xuất các loại vật liệu cát, đá để phục vụ thi công xây dựng công trình thì chi



phí chung tính trong giá vật liệu bằng tỷ lệ 2,5% trên chi phí nhân công và máy thi công;

- Đối với các công trình sử dụng vốn ODA đấu thầu quốc tế thì chi phí chung được xác định bằng định mức tỷ lệ hoặc bằng dự toán hoặc theo thông lệ quốc tế.

### **1.3. Thu nhập chịu thuế tính trước:**

- Thu nhập chịu thuế tính trước được tính bằng tỷ lệ phần trăm (%) trên chi phí trực tiếp và chi phí chung theo quy định đối với từng loại công trình (xem phụ lục số 8 kèm theo văn bản này).

- Trường hợp cần thiết phải tự tổ chức khai thác và sản xuất các loại vật liệu cát, đá để phục vụ thi công xây dựng công trình thì thu nhập chịu thuế tính trước tính trong giá vật liệu bằng tỷ lệ 3% trên chi phí trực tiếp và chi phí chung.

### **1.4. Thuế giá trị gia tăng:**

- Được tính bằng tỷ lệ % trên chi phí xây dựng trước thuế;

- Mức thuế suất thuế giá trị gia tăng của các loại vật tư áp dụng theo Luật thuế giá trị gia tăng số 13/2008/QH12 ngày 03/6/2008, Nghị định số 123/2008-NĐ-CP ngày 8/12/2008 của Chính Phủ và Thông tư số 129/2008 /TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính, khi nào Nhà nước ban hành qui định mới thì áp dụng qui định mới.

**1.5. Chi phí nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công:** Được tính bằng tỷ lệ % trên tổng chi phí trực tiếp, chi phí chung, thu nhập chịu thuế tính trước cụ thể như sau:

- Bằng 2% đối với các công trình đi theo tuyến ngoài đô thị và vùng dân cư như đường dây tải điện, đường dây thông tin bưu điện, đường giao thông, kênh mương, đường ống, các công trình thi công dạng tuyến khác;

- Bằng 1% đối với các công trình còn lại.

## **2. Chi phí thiết bị:**

Chi phí thiết bị bao gồm: chi phí mua sắm thiết bị công nghệ; chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ (nếu có); chi phí lắp đặt, thí nghiệm, hiệu chỉnh; chi phí vận chuyển, bảo hiểm; thuế và các loại phí liên quan khác;

Trường hợp thiết bị đã được lựa chọn thông qua đấu thầu thì chi phí thiết bị bao gồm giá trúng thầu và các khoản chi phí theo các nội dung nêu trên được ghi trong hợp đồng.

- **Tổng hợp chi phí thiết bị:**

(Xem bảng 2.2, phụ lục số 2 của Thông tư 04/2010/TT-BXD ngày 26/5/2010 của Bộ Xây dựng).

### **2.1. Chi phí mua sắm thiết bị:**

- **Bao gồm:** Giá mua, chi phí vận chuyển từ cảng hoặc nơi mua đến công trình, chi phí lưu kho, lưu bãi, lưu Container tại cảng Việt Nam (đối với các thiết bị nhập khẩu), chi phí bảo quản, bảo dưỡng tại kho bãi ở hiện trường, thuế và phí bảo hiểm thiết bị công trình.

- **Chi phí mua sắm thiết bị được tính theo một trong hai phương pháp sau:**

+ Một là: Đối với những thiết bị đã xác định được giá có thể tính theo số lượng, chủng loại từng loại thiết bị hoặc toàn bộ dây chuyền công nghệ và giá một tấn, một cái hoặc toàn bộ dây chuyền thiết bị tương ứng;

+ Hai là: Đối với những thiết bị chưa xác định được giá có thể tạm 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 thực hiện.



**2.2. Chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ:** Được xác định bằng lập dự toán tùy theo yêu cầu cụ thể của từng công trình.

**2.3. Chi phí lắp đặt thiết bị và thí nghiệm, hiệu chỉnh:** Được lập dự toán như đối với dự toán chi phí xây dựng.

### **3. Chi phí quản lý dự án:**

Chi phí quản lý dự án: là các chi phí cần thiết cho chủ đầu tư để tổ chức quản lý việc thực hiện các công việc quản lý dự án từ giai đoạn chuẩn bị dự án, thực hiện dự án đến khi hoàn thành nghiệm thu bàn giao, đưa công trình vào khai thác sử dụng, và chi phí giám sát, đánh giá dự án đầu tư.

Cách xác định chi phí quản lý dự án:

- Trên cơ sở tham khảo Định mức chi phí quản lý dự án (công bố kèm theo Quyết định số 957/QĐ-BXD ngày 29/9/2009 của Bộ Xây dựng về việc công bố Định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng công trình).

- Trong trường hợp chủ đầu tư chưa đủ căn cứ để xác định chi phí quản lý dự án do chưa đủ điều kiện để xác định được tổng mức đầu tư, nhưng cần triển khai các công việc chuẩn bị dự án thì chủ đầu tư lập dự toán cho công việc này để dự trù chi phí và triển khai thực hiện công việc. Chi phí nói trên sẽ được tính trong chi phí quản lý dự án của tổng mức đầu tư.

- Một số khoản mục chi phí thuộc nội dung 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 tính được ngay thì được bổ sung và dự tính để đưa vào tổng mức đầu tư.

### **4. Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng:**

- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng trong dự toán công trình bao gồm các chi phí được quy định tại phần A, mục I, khoản 5, điểm 5.1 của văn bản này.

#### **Phương pháp tính:**

- Trên cơ sở tham khảo định mức chi phí quản lý dự án (công bố kèm theo Quyết định số 957/QĐ-BXD ngày 29/9/2009 của Bộ Xây dựng về việc công bố định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng công trình) và các văn bản khác có liên quan.

- Trường hợp các công trình của dự án phải thuê tư vấn nước ngoài thực hiện một số công việc thì chi phí tư vấn được lập dự toán theo quy định hiện hành phù hợp với yêu cầu sử dụng tư vấn cho công trình hoặc giá trị hợp đồng tư vấn đã ký kết để ghi vào dự toán.

### **5. Chi phí khác:**

- Chi phí khác trong dự toán công trình bao gồm các chi phí được quy định tại phần A, mục I, khoản 6, điểm 6.1 và điểm 6.2 của văn bản này.

### **6. Chi phí dự phòng:**

- Là khoản chi phí để dự trù cho khối lượng công việc phát sinh và các yếu tố trượt giá trong thời gian xây dựng công trình; được quy định tại phần A, mục I, khoản 7, điểm 7.1 và điểm 7.2 của văn bản này.

## **III. Thẩm quyền thẩm định, phê duyệt dự toán công trình:**

1. Chủ đầu tư tổ chức việc thẩm định dự toán công trình trước khi phê duyệt.

2. Trường hợp chủ đầu tư không đủ điều kiện, năng lực thẩm định thì được phép thuê tổ chức, cá nhân tư vấn đủ điều kiện năng lực, kinh nghiệm chuyên môn để thẩm tra dự toán công trình. Tổ chức, cá nhân tư vấn thực hiện thẩm tra dự toán công trình chịu trách nhiệm trước pháp luật và chủ đầu tư về kết quả thẩm tra.

3. Chủ đầu tư phê duyệt dự toán công trình (trừ các công trình chỉ yêu cầu lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật sẽ do người quyết định đầu tư phê duyệt) sau khi đã thẩm định



hoặc thẩm tra và chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả phê duyệt dự toán công trình. Dự toán công trình được phê duyệt là cơ sở để xác định giá gói thầu, giá xây dựng công trình và là căn cứ để đàm phán ký kết hợp đồng, thanh toán với nhà thầu trong trường hợp chi định thầu.

#### **IV. Điều chỉnh dự toán công trình:**

1. Dự toán công trình được điều chỉnh trong các trường hợp sau đây:

- Các trường hợp quy định tại phần A, mục III, khoản 1 của văn bản này;
- Các trường hợp được phép thay đổi, bổ sung thiết kế không trái với thiết kế cơ sở hoặc thay đổi cơ cấu chi phí trong dự toán nhưng không vượt tổng mức đầu tư đã được phê duyệt, kể cả chi phí dự phòng.

2. Dự toán công trình điều chỉnh được xác định bằng dự toán công trình đã được phê duyệt cộng (hoặc trừ) phần dự toán công trình bổ sung.

3. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm tổ chức thẩm định hoặc thẩm tra và phê duyệt dự toán công trình điều chỉnh.

4. Dự toán công trình điều chỉnh là cơ sở để điều chỉnh giá hợp đồng, giá gói thầu và điều chỉnh tổng mức đầu tư.

Phương pháp xác định dự toán công trình bổ sung được hướng dẫn tại Phụ lục số 4 của Thông tư 04/2010/TT-BXD ngày 26/5/2010 của Bộ xây dựng.

#### **C. QUẢN LÝ ĐỊNH MỨC XÂY DỰNG, GIÁ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH:**

##### **I. Quản lý định mức xây dựng:**

1. Sở Xây dựng chủ trì phối hợp với các Sở có công trình xây dựng chuyên ngành căn cứ vào phương pháp xây dựng định mức theo hướng dẫn tại Phụ lục số 5 của Thông tư 04/2010/TT-BXD ngày 26/5/2010 ; tổ chức xây dựng và công bố định mức cho các công tác xây dựng đặc thù của địa phương chưa có trong hệ thống định mức xây dựng do Bộ Xây dựng công bố và định kỳ hàng năm gửi về Bộ Xây dựng để theo dõi, quản lý.

2. Đối với các công tác xây dựng mới chưa có trong hệ thống định mức xây dựng đã được công bố thì chủ đầu tư, nhà thầu, tổ chức tư vấn căn cứ theo yêu cầu kỹ thuật, điều kiện thi công và phương pháp xây dựng định mức theo hướng dẫn tại Phụ lục số 5 của Thông tư số 04/2010/TT-BXD ngày 26/5/2010 của Bộ Xây dựng để xây dựng định mức cho công tác trên hoặc áp dụng các định mức xây dựng tương tự ở các công trình khác;

- Các định mức này khi sử dụng lập đơn giá để thanh toán cho các công trình sử dụng vốn ngân sách nhà nước phải được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền thoả thuận áp dụng.

3. Đối với công tác xây dựng đã có trong hệ thống định mức xây dựng được công bố nhưng chưa phù hợp với biện pháp, điều kiện thi công hoặc yêu cầu kỹ thuật của công trình thì chủ đầu tư, nhà thầu, tổ chức tư vấn điều chỉnh những định mức đó cho phù hợp để áp dụng cho công trình.

4. Chủ đầu tư được thuê tổ chức tư vấn có đủ điều kiện năng lực kinh nghiệm để hướng dẫn, lập hay điều chỉnh các định mức xây dựng quy định ở khoản 2 và khoản 3 nêu trên của mục I. Tổ chức tư vấn chịu trách nhiệm về tính hợp lý, chính xác của các định mức xây dựng.

5. Chủ đầu tư quyết định việc áp dụng, vận dụng định mức xây dựng được công bố hoặc điều chỉnh để lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình.



6. Sở Xây dựng định kỳ hàng năm tổng hợp gửi những định mức xây dựng đã công bố trong năm về Ủy ban nhân dân tỉnh để Ủy ban nhân dân tỉnh báo cáo Bộ Xây dựng theo dõi, quản lý.

## **II. Quản lý giá xây dựng công trình:**

1. Sở Xây dựng chủ trì phối hợp với các Sở có liên quan căn cứ vào hướng dẫn của Thông tư 04/2010/TT-BXD ngày 26/5/2010 và tình hình biến động giá cả của địa phương tổ chức xác định và công bố kịp thời hệ thống giá xây dựng công trình, giá vật liệu, giá nhân công, giá ca máy và thiết bị thi công phổ biến làm cơ sở tham khảo trong việc lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình.

2. Chủ đầu tư xây dựng công trình được thuê tổ chức, cá nhân tư vấn có đủ điều kiện năng lực, kinh nghiệm thực hiện các công việc hoặc phần công việc liên quan tới việc lập giá xây dựng công trình. Tổ chức, cá nhân tư vấn phải chịu trách nhiệm trước chủ đầu tư và pháp luật trong việc bảo đảm tính hợp lý, chính xác của giá xây dựng công trình do mình lập.

3. Đối với những công trình xây dựng chuyên ngành: các Sở có công trình xây dựng chuyên ngành rà soát các bộ đơn giá xây dựng chuyên ngành gửi đến Sở Xây dựng để Sở Xây dựng tổng hợp trình UBND tỉnh công bố hệ thống đơn giá xây dựng để tham khảo trong quá trình xác định giá xây dựng công trình.

4. Sở Xây dựng hàng tháng công bố giá vật liệu xây dựng (thực hiện theo công văn số 292/UBND-CN ngày 16/1/2008 của UBND tỉnh Long An về việc công bố giá vật liệu để Chủ đầu tư tham khảo trong quá trình xác định giá xây dựng công trình).

## **D. HƯỚNG DẪN ÁP DỤNG:**

### **1. Điều kiện áp dụng:**

- Việc thực hiện điều chỉnh dự toán xây dựng công trình theo mức lương tối thiểu mới bắt đầu từ ngày 01/01/2010 theo hướng dẫn của văn bản này;

- Công trình xây dựng của các dự án đầu tư xây dựng đang tổ chức thực hiện lập hồ sơ thiết kế - tổng dự toán, dự toán thi dự toán xây dựng công trình và các khoản mục chi phí khác trong tổng dự toán công trình được điều chỉnh theo các nội dung hướng dẫn của văn bản này;

- Những công trình, hạng mục công trình đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt tổng dự toán, dự toán nhưng chưa hoặc đang tổ chức đấu thầu, chỉ định thầu hoặc đã hoàn tất kết quả đấu thầu nhưng chưa ký hợp đồng, chủ đầu tư điều chỉnh lại tổng dự toán, dự toán, giá gói thầu theo quy định tại văn bản này;

- Các công trình, hạng mục công trình đang thi công dở dang thì những khối lượng xây dựng thực hiện bắt đầu từ ngày 01/01/2010 trở về sau được áp dụng điều chỉnh dự toán xây dựng công trình theo quy định tại văn bản này nhưng phải phù hợp với tiến độ được duyệt (tiến độ theo hợp đồng ký kết). Trường hợp tiến độ chậm hơn so với tiến độ của hợp đồng thì các bên phải xác định rõ trách nhiệm của mỗi bên đối với những thiệt hại do chậm tiến độ gây ra và được điều chỉnh tiến độ thực hiện hợp đồng khi xác định nguyên nhân trễ do:

+ Do ảnh hưởng của động đất, bão, lũ, lụt, sóng thần, hoả hoạn, dịch họa hoặc các sự kiện bất khả kháng khác;

+ Do thay đổi: phạm vi công việc thực hiện, chủng loại vật tư sử dụng, điều chỉnh hồ sơ thiết kế, xử lý kỹ thuật... theo yêu cầu thực tế của từng công trình và theo yêu cầu của chủ đầu tư, làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện hợp đồng đã ký kết;



+ Do việc bàn giao mặt bằng không đúng với các thỏa thuận trong hợp đồng, các thủ tục liên quan ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện hợp đồng xây dựng mà không do lỗi của bên nhà thầu gây ra;

+ Và các công việc khác nhưng không phải do lỗi của nhà thầu gây ra.

- Chủ đầu tư chịu trách nhiệm xác định thời gian chậm tiến độ được điều chỉnh và chịu trách nhiệm ký phụ lục hợp đồng bổ sung cho việc kéo dài thời gian hợp đồng.

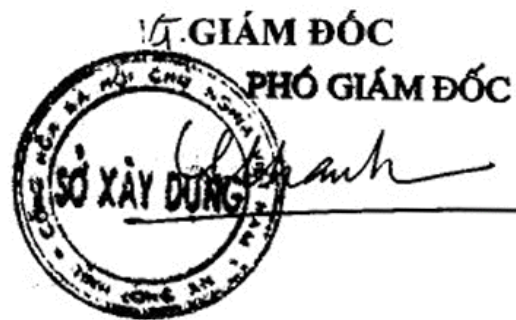
2. Văn bản này thay thế văn bản số 425/SXD-XD ngày 10/4/2008 của Sở Xây dựng Long An và văn bản số 1252/SXD-XD ngày 20/7/2009 về việc hướng dẫn và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình.

3. Phân thanh toán, quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình, Sở Tài chính chịu trách nhiệm hướng dẫn thực hiện.

4. Trong quá trình triển khai áp dụng nếu gặp các vướng mắc thì đề nghị các đơn vị kịp thời thông báo về Sở xây dựng để xem xét, giải quyết./.

**Nơi nhận:**

- Bộ Xây dựng (để báo cáo);
  - UBND tỉnh (để báo cáo);
  - Giám đốc Sở (báo cáo);
  - Các Sở, Ban, Ngành Tỉnh;
  - Các UBND Huyện, TP Tân An;
  - Các Phòng kinh tế và hạ tầng 13 huyện,
  - Phòng QLĐT TP Tân An;
  - Các Ban QLDA;
  - Lưu: VT, HĐ.
- (User01\VE\ Han\chedo-XDCB).



**Võ Văn Thành**





**PHỤ LỤC SỐ 1**  
**DANH CÁCH HỆ SỐ PHỤ CẤP KHU VỰC**  
(Kèm theo văn bản số: 1237/SXD-HP ngày 29/7/2010  
của Sở Xây dựng tỉnh Long An).

**1. Huyện Tân Hưng**

- Hệ số 0,3: Xã Hưng Hà, Hưng Điền, Hưng Điền B.
- Hệ số 0,2: Các xã: Vĩnh Thạnh, Hưng Thạnh, Vĩnh Châu A, Vĩnh Đại, Vĩnh Châu B, Vĩnh Lợi, Thạnh Hưng, Vĩnh Bửu.

**2. Huyện Vĩnh Hưng**

- Hệ số 0,3: Các xã: Thái Bình Trung, Thái Trị, Hưng Điền A, Khánh Hưng.
- Hệ số 0,2: Các xã: Tuyên Bình, Vĩnh Trị, Vĩnh Thuận, Vĩnh Bình, Tuyên Bình Tây.

**3. Huyện Mộc Hóa**

- Hệ số 0,3: Các xã: Thạnh Trị, Bình Tân.
- Hệ số 0,2: Các xã: Tuyên Thạnh, Thạnh Hưng, Tân Lập, Tân Thành, Bình Phong Thạnh, Bình Hòa Đông, Bình Hòa Trung, Bình Thạnh, Bình Hòa Tây, Bình Hiệp.

**4. Huyện Tân Thạnh**

- Hệ số 0,2: Các xã: Nhơn Hòa Lập, Hậu Thạnh Đông, Hậu Thạnh Tây, Bắc Hòa, Tân Thành, Tân Ninh, Nhơn Ninh.
- Hệ số 0,1: Các xã: Kiến Bình, Tân Lập, Nhơn Hòa, Tân Hòa, Tân Bình.

**5. Huyện Thạnh Hóa**

- Hệ số 0,3: Các xã: Tân Hiệp, Thuận Bình.
- Hệ số 0,2: Các xã: Thuận Nghĩa Hòa, Thạnh Phú, Thạnh Phước.
- Hệ số 0,1: Các xã: Thạnh An Tân Đông, Tân Tây, Thủy Đông, Thủy Tây.

**6. Huyện Đức Huệ**

- Hệ số 0,3: Các xã: Mỹ Quý Đông, Mỹ Thạnh Tây.
- Hệ số 0,2: Các xã: Mỹ Quý Tây, Bình Hòa Hưng, Bình Hòa Nam, Bình Thành, Bình Hòa Bắc, Mỹ Bình.
- Hệ số 0,1: Các xã: Mỹ Thạnh Đông, Mỹ Thạnh Bắc.

**7. Huyện Đức Hòa**

- Hệ số 0,1: Xã An Ninh Tây.

**8. Huyện Bến Lức**

- Hệ số 0,2: Các xã: Thạnh Lợi, Thạnh Hòa.



- Hệ số 0,1: Xã Bình Đức.

### **9. Huyện Thủ Thừa**

- Hệ số 0,2: Các xã: Long Thạnh, Long Thuận, Mỹ Lạc, Mỹ Thạnh, Tân Thành, Tân Lập, Long Thành.

- Hệ số 0,1: Xã Mỹ An.

### **10. Huyện Tân Trụ**

- Hệ số 0,1: Các xã: Tân Phước Tây, Nhựt Ninh.

### **11. Huyện Cần Đước**

- Hệ số 0,2: Các xã: Tân Chánh, Long Hựu Đông, Long Hựu Tây.

### **12. Huyện Cần Giuộc**

- Hệ số 0,2: Các xã: Long Hậu, Phước Vĩnh Tây, Đông Thạnh, Long Phụng, Phước Vĩnh Đông, Tân Tập.

- Hệ số 0,1: Xã Phước Lại.

### **13. Huyện Châu Thành**

- Hệ số 0,1: Các xã: Thanh Vĩnh Đông, Thuận Mỹ.



## PHỤ LỤC SỐ 2



### NHÓM MỨC LƯƠNG THEO CÁC LOẠI CÔNG TÁC XÂY LẬP CỦA BẢNG LƯƠNG A.1.8.

Kiểm theo văn bản số: 1237/SXD-HP ngày 29/7/2010  
của Sở Xây dựng tỉnh Long An).

#### NHÓM I:

- Mộc, nề, sắt;
- Lắp ghép cấu kiện, thí nghiệm hiện trường;
- Sơn vôi và cắt lắp kính;
- Bê tông;
- Duy tu, bảo dưỡng đường băng sân bay;
- Sửa chữa cơ khí tại hiện trường;
- Công việc thủ công khác.

#### NHÓM II:

- Vận hành các loại máy xây dựng;
- Khảo sát, đo đạc xây dựng;
- Lắp đặt máy móc, thiết bị, đường ống;
- Bảo dưỡng máy thi công;
- Xây dựng đường giao thông;
- Lắp đặt turbine có công suất < 25 mw;
- Gác chắn đường ngang, gác chắn cầu chung thuộc ngành đường sắt;
- Quản lý, sửa chữa thường xuyên đường bộ, đường sắt, đường thủy nội địa;
- Tuàn đường, tuàn cầu, tuàn hầm đường sắt, đường bộ;
- Kéo phà, lắp cầu phao thủ công.

#### NHÓM III :

- Xây lắp đường dây điện cao thế;
- Xây lắp thiết bị trạm biến áp;
- Xây lắp cầu;
- Xây lắp công trình thủy;
- Xây dựng đường băng sân bay;
- Công nhân địa vật lý;
- Lắp đặt turbine có công suất  $\geq 25$  mw;
- Xây dựng công trình ngầm;
- Xây dựng công trình ngoài biển;
- Xây dựng công trình thủy điện, công trình đầu mối thủy lợi;
- Đại tu, làm mới đường sắt.



## PHỤ LỤC SỐ 3



### NHÓM MỨC LƯƠNG THEO CÁC LOẠI CÔNG TÁC XÂY LẬP CỦA BẢNG LƯƠNG A<sub>6</sub>.

(Kèm theo văn bản số: 1237/SXD-XD ngày 29/7/2010  
của Sở Xây dựng tỉnh Long An).

#### NHÓM I:

- Mộc, nề, sắt;
- Lắp ghép cấu kiện, thí nghiệm hiện trường;
- Sơn vôi và cát lấp kính;
- Bê tông;
- Duy tu, bảo dưỡng đường băng sân bay;
- Sửa chữa cơ khí tại hiện trường;
- Công việc thủ công khác.

#### NHÓM II:

- Vận hành các loại máy xây dựng;
- Khảo sát, đo đạc xây dựng;
- Lắp đặt máy móc, thiết bị, đường ống;
- Bảo dưỡng máy thi công;
- Xây dựng đường giao thông;
- Lắp đặt tua bin có công suất < 25 mw;
- Duy tu, bảo dưỡng đường bộ, đường sắt.

#### NHÓM III:

- Xây lắp đường dây điện cao thế;
- Xây lắp thiết bị trạm biến áp;
- Xây lắp cầu;
- Xây lắp công trình thủy;
- Xây dựng đường băng sân bay;
- Công nhân địa vật lý;
- Lắp đặt tua bin có công suất  $\geq 25$  mw.

#### NHÓM IV:

- Xây dựng công trình ngầm;
- Xây dựng công trình ngoài biển;
- Xây lắp đường dây điện cao thế 500 KV.





**PHỤ LỤC SỐ 4**

**BẢNG DỰ TOÁN CHI PHÍ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH (XÂY DỰNG MỚI)**

theo văn bản số: 1237/SXD-HP ngày 20/7/2010  
của Sở Xây dựng tỉnh Long An).

| CÁC KHOẢN CHI PHÍ  | KÝ HIỆU  | CÁCH TÍNH   |
|--|----------|---|
| - Chi phí vật tư   | A        | Theo thực tế (chưa thuế GTGT)                     |
| - Chi phí nhân công  | B        | $B_0 \times$ hệ số theo phụ cấp khu vực tương ứng |
| - Chi phí máy thi công   | C        | $C_0 \times$ tỉ lệ quy định                       |
| - Chi phí trực tiếp khác   | D        | $(A+B+C) \times$ tỉ lệ quy định                   |
| <b>* TRỰC TIẾP PHÍ</b>   | <b>E</b> | <b>A + B + C + D</b>                              |
| - Chi phí chung  | F        | $E \times$ Tỷ lệ quy định                         |
| - Thu nhập chịu thuế tính trước  | G        | $(E+F) \times$ Tỷ lệ quy định                     |
| <b>* CHI PHÍ XÂY DỰNG TRƯỚC THUẾ</b>                                   | <b>H</b> | <b>E + F + G</b>                                  |
| Thuế giá trị gia tăng (thuế GTGT)                                      | I        | $H \times$ tỉ lệ quy định                         |
| <b>* CHI PHÍ XÂY DỰNG SAU THUẾ</b>                                     | <b>J</b> | <b>H + I</b>                                      |
| - Chi phí xây dựng nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công. | K        | $H \times$ Tỷ lệ quy định $\times 1,10$           |
| <b>* TỔNG GIÁ TRỊ DTXD</b>   | <b>L</b> | <b>K + J</b>                                      |

**\* GHI CHÚ:**

-  $B_0, C_0$ : Là chi phí nhân công và máy thi công theo Đơn giá xây dựng công trình tỉnh Long An - Phần xây dựng (Văn bản công bố số 30/SXD-XD ngày 08/1/2008) và Đơn giá xây dựng công trình tỉnh Long An - Phần lắp đặt (Văn bản công bố số 31/SXD-XD ngày 08/1/2008).



**PHỤ LỤC SỐ 5**



**BẢNG DỰ TOÁN CHI PHÍ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH (SỬA CHỮA)**

theo văn bản số: 1237/SXD-XD ngày 29/7/2010  
của Sở Xây dựng tỉnh Long An).

| CÁC KHOẢN CHI PHÍ  | KÝ HIỆU  | CÁCH TÍNH                                 |
|--|----------|---|
| - Chi phí vật tư   | A        | Theo thực tế (chưa thuế GTGT)             |
| - Chi phí nhân công  | B        | Bo x hệ số theo phụ cấp khu vực tương ứng |
| - Chi phí máy thi công   | C        | Co x tỉ lệ quy định                       |
| - Chi phí trực tiếp khác   | D        | ( A+B+C ) x tỉ lệ quy định                |
| <b>* TRỰC TIẾP PHÍ</b>   | <b>E</b> | <b>A + B + C + D</b>                      |
| - Chi phí chung  | F        | E x Tỷ lệ quy định                        |
| - Thu nhập chịu thuế tính trước  | G        | (E+F) x Tỷ lệ quy định                    |
| <b>* CHI PHÍ XÂY DỰNG TRƯỚC THUẾ</b>                                   | <b>H</b> | <b>E + F + G</b>                          |
| - Thuế giá trị gia tăng (thuế GTGT)                                    | I        | H x tỉ lệ quy định                        |
| <b>* CHI PHÍ XÂY DỰNG SAU THUẾ</b>                                     | <b>J</b> | <b>H + I</b>                              |
| - Chi phí xây dựng nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công. | K        | H x Tỷ lệ quy định x 1,10                 |
| <b>* TỔNG GIÁ TRỊ DTXD</b>   | <b>L</b> | <b>K + J</b>                              |

**\* GHI CHÚ:**

- Bo, Co: Là chi phí nhân công và máy thi công theo Đơn giá xây dựng công trình tỉnh Long An - Phần đơn giá sửa chữa nhà (Văn bản công bố số 32/SXD-XD ngày 08/1/2008).





**PHỤ LỤC SỐ 6**  
**BẢNG TỔNG HỢP DỰ TOÁN CÔNG TRÌNH**

Hồ sơ văn bản số: 1237/SXD-HĐ ngày 29/7/2010  
của Sở Xây dựng tỉnh Long An).

| STT   | Khoản mục chi phí   | Chi phí Trước thuế | Thuế GTGT | Chi phí Sau thuế       |
|-------|---|--------------------|-----------|------------------------|
| [1]   | [2]   | [3]                | [4]       | [5]                    |
| 1     | <b>Chi phí xây dựng</b>                                     |                    |           | <b>G<sub>XD</sub></b>  |
| 2     | <b>Chi phí thiết bị</b>                                     |                    |           | <b>GTB</b>             |
| 3     | <b>Chi phí quản lý dự án</b>                                |                    |           | <b>GQLDA</b>           |
| 4     | <b>Chi tư vấn đầu tư xây dựng</b>                           |                    |           | <b>GTV</b>             |
| 4.1   | Chi phí thi tuyển thiết kế kiến trúc                        |                    |           |                        |
| 4.2   | Chi phí thiết kế xây dựng công trình                        |                    |           |                        |
| ..... | .....   |                    |           |                        |
| 5     | <b>Chi phí khác</b>   |                    |           | <b>GK</b>              |
| 5.1   | Chi phí rà phá bom mìn, vật nổ                              |                    |           |                        |
| 5.2   | Chi phí bảo hiểm công trình                                 |                    |           |                        |
| ...   | .....   |                    |           |                        |
| 6     | <b>Chi phí dự phòng (GDP<sub>1</sub> + GDP<sub>2</sub>)</b> |                    |           | <b>GDP</b>             |
| 6.1   | Chi phí dự phòng cho yếu tố khối lượng phát sinh            |                    |           | <b>GDP<sub>1</sub></b> |
| 6.2   | Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá                       |                    |           | <b>GDP<sub>2</sub></b> |
|       | <b>Tổng cộng (1+ 2 + 3 + 4 + 5+ 6)</b>                      |                    |           | <b>GXDCT</b>           |





**PHỤ LỤC SỐ 7**  
**BẢNG DỰ TOÁN CHI PHÍ KHẢO SÁT XÂY DỰNG**

(Kèm theo văn bản số: 1237/SXD-HĐ ngày 29 / 7 / 2010  
của Sở Xây dựng tỉnh Long An).

| CÁC KHỐI CHI PHÍ  | KÝ HIỆU | CÁCH TÍNH              |
|---|---------|------------------------|
| - Khối lượng của từng loại công việc khảo sát                 | A       | Theo thực tế           |
| - Đơn giá tổng hợp của từng loại công việc khảo sát tương ứng | B       | Theo văn bản hướng dẫn |
| <b>* Trực tiếp phí</b>  | C       | AxB                    |
| - Chi phí lập phương án, báo cáo kết quả khảo sát             | D       | Cx5%                   |
| Chi phí chỗ ở tạm thời  | E       | Cx5%                   |
| <b>* Chi phí khảo sát trước thuế</b>                          | F       | C+D+E                  |
| - Thuế giá trị gia tăng                                       | G       | Fx tỉ lệ quy định      |
| <b>* Chi phí khảo sát sau thuế</b>                            | H       | F+G                    |
| - Chi phí dự phòng  | I       | Hx10%                  |
| Tổng giá trị dự toán khảo sát                                 | J       | H+I                    |

09596438



**PHỤ LỤC SỐ 8**



**ĐỊNH MỨC CHI PHÍ CHUNG, THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC**

Kiểm theo văn bản số: 1237/SXD-TĐ ngày 29 / 7 / 2010  
của Sở Xây dựng tỉnh Long An).

Đơn vị tính: %

| STT | LOẠI CÔNG TRÌNH  | CHI PHÍ CHUNG          |                        | THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC |
|-----|--|------------------------|------------------------|-------------------------------|
|     |  | TRÊN CHI PHÍ TRỰC TIẾP | TRÊN CHI PHÍ NHÂN CÔNG |                               |
| 1   | Công trình dân dụng  | 6,5                    |                        | 5,5                           |
|     | Riêng công trình tu bổ, phục hồi di tích lịch sử, văn hoá  | 10,0                   |                        |                               |
| 2   | Công trình công nghiệp   | 5,5                    |                        | 6,0                           |
|     | Riêng công trình xây dựng đường hầm, hầm lò  | 7,0                    |                        |                               |
| 3   | Công trình giao thông  | 5,5                    |                        | 6,0                           |
|     | Riêng công tác duy tu sửa chữa thường xuyên đường bộ, đường sắt, đường thủy nội địa, hệ thống báo hiệu hàng hải và đường thủy nội địa  |                        | 66,0                   |                               |
|     | Riêng công trình hầm giao thông  | 7,0                    |                        |                               |
| 4   | Công trình thủy lợi  | 5,5                    |                        | 5,5                           |
|     | Riêng đào, đắp đất công trình thủy lợi bằng thủ công   |                        | 51,0                   |                               |
| 5   | Công trình hạ tầng kỹ thuật  | 5,0                    |                        | 5,5                           |
| 6   | Công tác lắp đặt thiết bị công nghệ trong các công trình xây dựng, công tác xây lắp đường dây, công tác thí nghiệm hiệu chỉnh điện đường dây và trạm biến áp, công tác thí nghiệm vật liệu, cấu kiện và kết cấu xây dựng |                        | 65,0                   | 6,0                           |

\* **GHI CHÚ:** Thu nhập chịu thuế tính trước được tính bằng tỷ lệ phần trăm (%) so với chi phí trực tiếp và chi phí chung trong dự toán chi phí xây dựng.



**PHỤ LỤC SỐ 9**  
**ĐỊNH MỨC CHI PHÍ TRỰC TIẾP KHÁC**

(Kèm theo văn bản số: 1237/SXD- HĐ ngày 29 / 7 / 2010  
của Sở Xây dựng tỉnh Long An).

Đơn vị tính: %

| STT | Loại công trình                                     | Trực tiếp<br>phí khác |
|-----|---|-----------------------|
| 1   | <b>Công trình dân dụng</b>                          |                       |
|     | Trong đô thị  | 2,5                   |
|     | Ngoài đô thị  | 2                     |
| 2   | <b>Công trình công nghiệp</b>                       | 2                     |
|     | Riêng công tác xây dựng trong hầm lò, hầm thủy điện | 6,5                   |
| 3   | <b>Công trình giao thông</b>                        | 2                     |
|     | Riêng công tác xây dựng trong đường hầm giao thông  | 6,5                   |
| 4   | <b>Công trình thủy lợi</b>                          | 2                     |
| 5   | <b>Công trình hạ tầng kỹ thuật</b>                  |                       |
|     | Trong đô thị  | 2                     |
|     | Ngoài đô thị  | 1,5                   |

09596498

LawSoft \* Tel: +84-8-3845 6684 \* www.ThuVienPhapLuat.com