



NHỮNG LƯU Ý KHI XÁC ĐỊNH CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Notes when determining costs of construction project management

 TS. Nguyễn Công Khôi*

Tóm tắt: Chi phí quản lý dự án đầu tư xây dựng (chi phí QLDA) là khoản mục chi phí thuộc tổng mức đầu tư xây dựng hoặc dự toán xây dựng công trình. Có nhiều phương pháp để xác định chi phí QLDA, tuy nhiên cần áp dụng phương pháp phù hợp với các loại hình thức QLDA, với đặc điểm, tính chất, quy mô, vị trí xây dựng công trình của dự án. Thực tế, khi xác định chi phí QLDA theo trường hợp nào cũng phải có những điều cần lưu ý.

Từ khóa: Chi phí, quản lý dự án, đầu tư, xây dựng.

Abstract: *The cost of construction investment project management (project management cost) is an expense item in the total construction investment or construction cost estimate. There are many methods to determine the cost of project management, but it is necessary to apply the method suitable to the types of project management, with the characteristics, nature, scale and location of the construction of the project. In fact, it necessary to take notice when determining project management costs in any case.*

Key words: Cost, project management, invest, construction.

Nhận ngày 22/2/2023, chỉnh sửa ngày 10/3/2023, chấp nhận đăng ngày 17/3/2023.

1. Đặt vấn đề

Quản lý dự án đầu tư xây dựng (gọi tắt là chi phí QLDA) là một phương pháp không thể thiếu với bất kỳ doanh nghiệp xây dựng (XD) nào nhằm hiện thực chiến lược, triển khai sản phẩm XD mới, đổi mới, cải tiến hệ thống bên cạnh những hoạt động XD thường ngày. Ngoài ra, QLDA đầu tư XD còn được hiểu là việc áp dụng các kiến thức, kinh nghiệm, kỹ năng, công cụ

XD cần thiết để kiểm soát và điều chỉnh công việc sao cho đạt hiệu quả tốt nhất khi dự án đầu tư XD được đặt trong các giới hạn thời gian, chi phí và nguồn lực. Riêng xác định chi phí QLDA đầu tư XD, hiện nay nhiều người vẫn chưa hiểu rõ và còn lúng túng, do dự không biết xác định chi phí QLDA nên áp dụng theo phương pháp nào.

2. Khái niệm về chi phí quản lý dự án

Chi phí QLDA được hiểu là chi phí cần thiết để tổ chức quản lý việc thực hiện và thực hiện các công việc QLDA từ giai đoạn chuẩn bị dự án, thực hiện dự án đến kết thúc XD, đưa công trình vào khai thác sử dụng, quyết toán vốn đầu tư XD. Nội dung các khoản mục trong chi phí QLDA bao gồm:

- Tiền lương của cán bộ QLDA;
- Tiền công trả cho người lao động theo hợp đồng;
- Các khoản phụ cấp lương;
- Tiền thưởng;
- Phúc lợi tập thể;
- Các khoản đóng góp (bảo hiểm xã hội);
- Bảo hiểm y tế;
- Bảo hiểm thất nghiệp;
- Kinh phí công đoàn, trích nộp khác theo quy định của pháp luật đối với cá nhân được hưởng lương từ dự án);
- Ứng dụng khoa học công nghệ, đào tạo nâng cao năng lực cán bộ QLDA; thanh toán các dịch vụ công cộng;
- Vật tư văn phòng phẩm; thông tin, tuyên truyền, liên lạc;
- Tổ chức hội nghị có liên quan đến dự án;
- Công tác phí; thuê mượn, sửa chữa, mua sắm tài sản phục vụ QLDA;
- Chi phí khác và chi phí dự phòng.

*Trường ĐH Kiến trúc Hà Nội (Hanoi Architectural University). Email: tscongkhoi@gmail.com



Có nhiều phương pháp để xác định chi phí quản lý dự án

3. Các phương pháp xác định chi phí quản lý dự án và những lưu ý

3.1. Các phương pháp xác định chi phí QLDA

Khi xác định chi phí QLDA, cần phải chú ý xem nên áp dụng theo phương pháp nào trong 4 phương pháp sau để cho nó phù hợp:

Phương pháp 1: Xác định trên cơ sở định mức tỷ lệ phần trăm (%);

Phương pháp 2: Xác định bằng cách lập dự toán chi phí;

Phương pháp 3: Xác định từ dữ liệu của các dự án có chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật tương tự đã thực hiện;

Phương pháp 4: Ước tính phù hợp với hình thức tổ chức QLDA, thời gian thực hiện dự án, quy mô và đặc điểm công việc QLDA.

Trong 4 phương pháp trên, mỗi phương pháp đều cần có những lưu ý khác nhau. Phương pháp thứ 1 và 2 có độ tin cậy cao, được áp dụng phổ biến nhất hiện nay. Đặc biệt là khi áp dụng xác định chi phí QLDA theo phương pháp 1 thì cần phải chú ý đến rất nhiều các hệ số điều chỉnh cho phù hợp của dự án. Đối với hai phương pháp thứ 3 và thứ 4 chủ yếu về mặt lý thuyết tính toán, trên thực tế ít khi được sử dụng và độ tin cậy cũng không được bằng 2 phương pháp đầu tiên.

3.2. Những lưu ý khi xác định chi phí quản lý dự án

3.2.1. Lưu ý khi xác định chi phí QLDA theo định mức tỷ lệ phần trăm (%)

Phương pháp này được áp dụng để xác định chi phí QLDA trong tổng mức đầu tư xây dựng hoặc trong dự toán xây dựng công trình đối với 3 loại hình thức QLDA sau: Ban QLDA đầu tư XD chuyên ngành, Ban QLDA đầu tư XD khu vực và Ban QLDA cho 1 dự án. Theo đó, chi phí QLDA được tính bằng định mức chi phí QLDA (trong bảng 1.1 dưới đây ban hành kèm theo Thông tư 11/2021/TT-BXD) nhân với tổng chi phí XD và chi phí thiết bị trước thuế GTGT. Cụ thể tính theo công thức:

$$G_{QLDA} = N \times (G_{XDtt} + G_{TBtt}) \tag{1.1}$$

Trong đó:

- G_{QLDA} : Chi phí QLDA;

- G_{XDtt} : Chi phí XD trước thuế GTGT trong tổng mức đầu tư hoặc dự toán xây dựng công trình được duyệt;

- G_{TBtt} : Chi phí thiết bị trước thuế GTGT trong tổng mức đầu tư hoặc dự toán xây dựng công trình được duyệt.

- N: Định mức chi phí QLDA tính theo tỷ lệ phần trăm (%) sử dụng để xác định chi phí QLDA trong tổng mức đầu tư hoặc đầu tư xây dựng công trình (xem bảng 1.1 dưới đây);

Bảng 1.1: Định mức chi phí quản lý dự án

Đơn vị tính: tỷ %

TT	Loại công trình	Chi phí xây dựng và thiết bị (chưa có thuế GTGT) (tỷ đồng)											
		≤ 10	20	50	100	200	500	1.000	2.000	5.000	10.000	20.000	30.000
1	Công trình dân dụng	3,446	2,923	2,610	2,017	1,886	1,514	1,239	0,958	0,711	0,510	0,381	0,305
2	Công trình công nghiệp	3,557	3,018	2,694	2,082	1,947	1,564	1,279	1,103	0,734	0,527	0,393	0,314
3	Công trình giao thông	3,024	2,566	2,292	1,771	1,655	1,328	1,088	0,937	0,624	0,448	0,335	0,268
4	Công trình nông nghiệp và phát triển nông thôn	3,263	2,769	2,473	1,910	1,786	1,434	1,174	1,012	0,674	0,484	0,361	0,289
5	Công trình hạ tầng kỹ thuật	2,901	2,461	2,198	1,593	1,500	1,275	1,071	0,899	0,599	0,429	0,321	0,257

Trong trường hợp dự án, công trình hoặc gói thầu có quy mô chi phí XD và chi phí thiết bị trước thuế GTGT nằm trong khoảng quy mô chi phí giữa 2 cột sát nhau thì định mức chi phí QLDA xác định theo công thức sau:

$$N_t = N_b - \frac{N_b - N_a}{G_a - G_b} \times (G_t - G_b)$$

Trong đó:

Nt: Định mức chi phí QLDA, theo quy mô chi phí XD và chi phí thiết bị trước thuế cần tính; đơn vị tính: tỷ lệ %;

Gt: Quy mô chi phí XD và chi phí thiết bị trước thuế GTGT cần tính định mức chi phí QLDA; đơn vị tính: giá trị;

Ga: Quy mô chi phí XD và chi phí thiết bị cận trên quy mô chi phí cần tính định mức; đơn vị tính: giá trị;

Gb: Quy mô chi phí xây dựng và chi phí thiết bị cận dưới quy mô chi phí cần tính định mức; đơn vị tính: giá trị;

Na: Định mức chi phí QLDA đầu tư XD tương ứng với Ga; đơn vị tính: tỷ lệ %;

Nb: Định mức chi phí QLDA đầu tư XD tương ứng với Gb; đơn vị tính: tỷ lệ %.

Trường hợp dự án được quản lý theo hình thức chủ đầu tư sử dụng tư cách pháp nhân của mình và bộ máy chuyên môn trực thuộc có đủ điều kiện năng lực để trực tiếp QLDA, chi phí QLDA được xác định bằng 80% định mức quy định trong bảng 1.1. nêu ở trên đây.

$$G_{QLDA} = N \times 0,8 \times (G_{XDtt} + G_{TBtt}) \tag{1.3}$$

Trong đó: N, G_{XDtt} và G_{TBtt} giống như N, G_{XDtt} và G_{TBtt} đã trình bày ở công thức (1.1) trên đây.

Chi phí QLDA của các dự án đầu tư XD trên biển; trên đảo; dự án trải dài dọc theo tuyến biên giới trên đất liền, dự án tại xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn (vùng bãi ngang ven biển và hải đảo; xã biên giới, xã an toàn khu; các thôn bản đặc biệt khó khăn) xác định theo định mức ban hành tại bảng 1.1 nêu trên và điều chỉnh với hệ số k = 1,35. Chi phí QLDA được xác định theo công thức:

$$G_{QLDA} = N \times 1,35 \times (G_{XDtt} + G_{TBtt}) \tag{1.4}$$

Chi phí QLDA của dự án trải dài theo tuyến trên địa bàn từ hai tỉnh trở lên hoặc dự án gồm các công trình riêng biệt được XD trên địa bàn nhiều tỉnh khác nhau, xác định theo định mức

ban hành tại bảng 1.1 trên đây và điều chỉnh với hệ số $k = 1,1$. Chi phí QLDA được xác định theo công thức:

$$G_{QLDA} = N \times 1,1 \times (G_{XDtt} + G_{Tbt}) \quad (1.5)$$

Trường hợp chi phí thiết bị chiếm tỷ trọng $\geq 50\%$ tổng chi phí XD và thiết bị trong tổng mức đầu tư được duyệt thì điều chỉnh định mức chi phí QLDA với hệ số $k = 0,8$. Chi phí QLDA được xác định theo công thức:

$$G_{QLDA} = N \times 0,8 \times (G_{XDtt} + G_{Tbt}) \quad (1.6)$$

Trong đó: N , G_{XDtt} và G_{Tbt} giống như N , G_{XDtt} và G_{Tbt} đã trình bày ở công thức (1.1) trên đây.

Chi phí QLDA xác định theo định mức tại bảng 1.1 trên đây chưa bao gồm chi phí dự phòng.

Riêng chi phí QLDA của dự án đầu tư XD công trình hàng không (thuộc loại công trình giao thông) nhưng được xác định theo định mức chi phí của loại công trình dân dụng.

Chi phí QLDA xác định theo định mức tại bảng 1.1 trên đây chưa bao gồm chi phí để chủ đầu tư trực tiếp thực hiện công việc thẩm định (không thuê đơn vị tư vấn thẩm tra) thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở và thẩm định dự toán XD. Chi phí để chủ đầu tư trực tiếp thẩm định các công việc trên xác định bằng 80% chi phí thẩm tra thiết kế, dự toán XD theo hướng dẫn tại Thông tư 11/2021/TT-BXD và bổ sung thêm vào nguồn chi phí QLDA.

Trường hợp dự án có quy mô chi phí (chi phí XD và chi phí thiết bị) lớn hơn quy mô chi phí trong bảng 1.1 trên đây hoặc trường hợp do đặc thù riêng của dự án, nếu chi phí QLDA xác định theo định mức ở bảng 1.1 này không đủ chi phí; chủ đầu tư tổ chức lập dự toán để xác định chi phí QLDA nhưng phải đảm bảo mang lại hiệu quả cho dự án. [1] [2]

3.2.2. Lưu ý khi xác định chi phí QLDA bằng phương pháp lập dự toán chi phí

Phương pháp này áp dụng trong trường hợp thuê tư vấn QLDA, khi đó, chi phí tư vấn QLDA được xác định bằng cách lập dự toán chi phí trên cơ sở nội dung, khối lượng công việc QLDA được chủ đầu tư và tổ chức tư vấn thỏa thuận trong hợp đồng tư vấn QLDA. Theo đó, chi phí QLDA được xác định theo công thức:

$$G_{QLDA} = \sum_1^n G_i \quad (1.7)$$

Trong đó:

- G_{QLDA} : Chi phí QLDA;
- G_i : Dự toán chi phí công việc thứ i trong QLDA;
- i : Công việc QLDA thứ i , $i = 1 \div n$;
- n : Khối lượng công việc QLDA.

3.2.3. Lưu ý khi xác định chi phí QLDA từ dữ liệu của các dự án tương tự đã thực hiện

Trường hợp có đầy đủ thông tin, số liệu về chi phí QLDA đầu tư xây dựng thuộc tổng mức đầu tư của dự án hoặc dự toán xây dựng công trình có chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật tương tự thì chi phí QLDA có thể xác định theo công thức sau:

$$G_{QLDA} = G_{ttda} \times H_{tg} \times H_{kv} \pm \sum_1^n C_{iii} \quad (1.8)$$

Trong đó:

G_{QLDA} : Chi phí QLDA trong tổng mức đầu tư hoặc dự toán xây dựng công trình;

G_{ttda} : Chi phí QLDA đầu tư XD trong dự án tương tự;

H_{tg} : Hệ số qui đổi về thời điểm lập dự án;

H_{kv} : Hệ số qui đổi về địa điểm XD dự án;

C_{tti} : Chi phí QLDA chưa tính hoặc đã tính thứ i trong dự án tương tự;

i : Công việc QLDA chưa tính hoặc đã tính trong dự án tương tự;

n : Khối lượng công việc QLDA chưa tính hoặc đã tính trong dự án tương tự.

3.2.4. Lưu ý khi xác định chi phí QLDA bằng phương pháp ước tính

Trong trường hợp không đủ cơ sở dữ liệu để xác định chi phí QLDA theo 3 phương pháp nêu ở trên đây, chi phí QLDA có thể xác định bằng phương pháp ước tính theo công thức:

$$G_{UTQLDA} = H \times (P \times S_{SVDT} \times k_{DC} + C) \quad (1.9)$$

Trong đó:

- G_{UTQLDA} : Chi phí QLDA;

- H : tỷ trọng chi phí QLDA trong tổng mức đầu tư của các dự án tương tự, tính theo tỷ lệ phần trăm (%);

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

- $SSVDT$: Suất vốn đầu tư xây dựng tính cho một đơn vị công suất hoặc năng lực phục vụ của dự án do cơ quan có thẩm quyền công bố. Trường hợp chưa có suất vốn đầu tư được công bố hoặc suất vốn đầu tư công bố không phù hợp thì tham khảo dữ liệu suất vốn đầu tư từ các dự án tương tự.

- kDC : Hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư. Căn cứ vào thời điểm xây dựng, địa điểm xây dựng, tiêu chuẩn kỹ thuật, công năng sử dụng, điều kiện xây dựng và các yếu tố khác có liên quan; hoặc sử dụng kinh nghiệm chuyên gia; hoặc chỉ số giá xây dựng để xác định hệ số.

- C : Các khoản mục chi phí chưa được tính trong suất vốn đầu tư.

Trên đây là những điểm cần phải lưu ý khi xác định chi phí QLDA trong tổng mức đầu tư ở giai đoạn chuẩn bị dự án hoặc xác định chi phí QLDA trong dự toán xây dựng công trình ở giai đoạn thực hiện dự án. Trong phạm vi thời lượng giới hạn, hy vọng bài viết nhận được những đóng góp ý kiến xây dựng từ bạn đọc.

Tài liệu tham khảo:

[1] Bộ Xây dựng (2021), *Thông tư số 11/2021/TT-BXD về quản lý chi phí đầu tư xây dựng*

[2] Bộ Xây dựng (2021), *Thông tư số 12/2021/TT-BXD ban hành định mức xây dựng*

[3] Bộ Xây dựng (2021), *Thông tư số 13/2021/TT-BXD hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình*

[4] Chính phủ (2021), *Nghị định số 10/2021/NĐ-CP hướng dẫn một số nội dung về xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.*

[5] Chính phủ (2021), *Nghị định số 15/2021/NĐ-CP quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng.*