MỘT SỐ VẤN ĐỀ TRONG CÔNG TÁC ĐỊNH GIÁ SẢN PHẨM XÂY DỰNG VÀ XÁC ĐỊNH ĐƠN GIÁ VẬT LIỆU BÌNH QUÂN TẠI HIỆN TRƯỜNG XÂY LẮP

SOME ISSUES IN VALUATION OF CONSTRUCTION PRODUCTS AND DETERMINATION OF AVERAGE UNIT PRICES OF MATERIALS AT THE CONSTRUCTION SCIENCE

Ths. Trần Thị Thiềm - *Khoa Kinh tế - Trường Đại học Xây dựng Miền Trung*

Tóm tắt: Quá trình hình thành công trình xây dựng phải trải qua ba giai đoạn: chuẩn bị đầu tư, thực hiện đầu tư và kết thúc xây dựng, đưa công trình vào khai thác sử dụng. Theo đó, việc xác định giá xây dựng công trình phải được từng đơn vị (chủ đầu tư, nhà thầu…) dự tính phù hợp nhất đối với từng giai đoạn, vai trò thực hiện. Bài viết giới thiệu một vài nét về công tác định giá trong xây dựng và cách xác định đơn giá vật liệu bình quân đến hiện trường xây lắp.

Từ khóa: Định giá trong xây dựng, giá vật liệu xây dựng đến chân công trình

Abstract: The process of forming a construction project must go through three stages: investment preparation, investment implementation and completion of construction, putting the project into operation and use. Accordingly, the determination of project construction prices must be estimated by each unit (investor, contractor...) most appropriately for each stage and implementation role. This article introduces a few features of valuation in construction and how to determine the average unit price of materials at the construction site.

Keywords: Pricing in construction, Construction material prices up to the construction site

Đặt vấn đề

Trong lĩnh vực xây dựng, việc định giá công trình đóng vai trò quan trọng và không thể thiếu, giúp xác định chính xác chi phí cần thiết để thực hiện dự án, đảm bảo tính minh bạch và hiệu quả tài chính. Quá trình này không chỉ giúp chủ đầu tư lập kế hoạch ngân sách hợp lý, mà còn là cơ sở để kiểm soát chi phí, lựa chọn nhà thầu phù hợp và so sánh các phương án thi công. Bên cạnh đó, định giá công trình còn giúp hạn chế rủi ro tài chính, tránh tình trạng đội vốn do biến động giá vật liệu, nhân công và các yếu tố khác trong quá trình triển khai. Vì vậy, việc định giá chính xác là yếu tố quan trọng để đảm bảo công trình được thực hiện đúng tiến độ, đạt chất lượng mong muốn và mang lại hiệu quả kinh tế cao.

1. Tình hình nghiên cứu:

a. Các khái niệm cơ bản liên quan đến định giá trong xây dựng

Giá xây dựng công trình là toàn bộ các chi phí đầu tư hình thành nên công trình. Là tổng chi phí cần thiết để hoàn thành một công trình xây dựng theo thiết kế và yêu cầu kỹ thuật đã được phê duyệt. Giá xây dựng công trình được biểu thị bằng các tên gọi khác nhau theo từng giai đoạn của quá trình đầu tư.

Giai đoạn chuẩn bị đầu tư ta có tổng mức đầu tư, giai đoạn thực hiện đầu tư xây dựng công trình ta có dự toán xây dựng công trình, dự toán chi tiết các hạng mục công trình và các loại công tác xây lắp riêng biệt, giá gói thầu, giá dự thầu, giá đề nghị trúng thầu, giá trúng thầu, giá ký hợp đồng. Ở giai đoạn kết thúc xây dựng đưa dự án vào khai thác sử dụng ta có giá quyết toán hợp đồng, giá quyết toán vốn đầu tư.

Hình 1 - Trình tự hình thành các loại giá xây dựng

Sản phẩm của đầu tư xây dựng là các công trình đã hoàn thành và sẵn sàng đưa vào sử dụng. Đó có thể là công trình nhà ở như nhà phố, biệt thự, chung cư, khu đô thị, công trình công cộng như

trường học, bệnh viện, công trình công nghiệp như nhà máy, khu công nghiệp, xưởng sản xuất, công trình giao thông, công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình thuỷ lợi – nông nghiệp.

Sản phẩm của doanh nghiệp xây dựng:

Sản phẩm xây dựng trung gian: là các gói công việc xây dựng, các giai đoạn hay các đợt xây dựng đã hoàn thành và bàn giao thanh toán.

Sản phẩm xây dựng cuối cùng: là các công trình xây dựng hay hang mục công trình xây dựng đã hoàn thành và bàn giao đưa vào sử dụng.

Định giá sản phẩm xây dựng là quá trình dự kiến (dự toán) chi phí xây dựng công trình của chủ đầu tư, của nhà thầu. Trên cơ sở đó thống nhất với nhau thông qua việc ký kết hợp đồng thi công xây dựng công trình. Và là cơ sở thanh toán, quyết toán hợp đồng; thanh toán, quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình.

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

Giá cả của sản phẩm xây dựng có tính cá biệt cao vì các công trình xây dựng phụ thuộc vào điều kiện của nơi xây dựng, vào loại công trình xây dựng và các yêu cầu cần sử dụng khác nhau của chủ đầu tư. Do đó, giá xây dựng công trình 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.

Trong xây dựng không thể định trước giá cho 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 các đơn giá này người ta sẽ lập giá cho toàn thể công trình. Trong xây dựng thì giá trị dự toán công tác xây lắp đóng vai trò là giá cả của sản phẩm xây dựng.

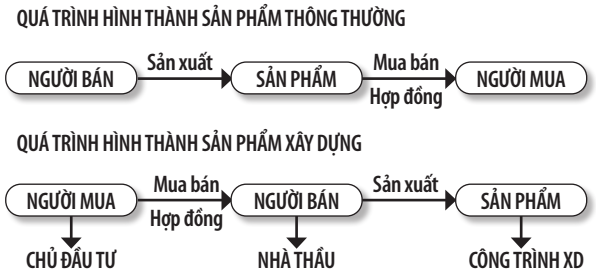
Quá trình hình thành giá xây dựng thường kéo dài kể từ khi lập dự án, đấu thầu đến khi kết thúc xây dựng bàn giao công trình, trải qua nhiều lần thay đổi, điều chỉnh, đàm phán giữa bên A (Chủ đầu tư) và bên B (Nhà thầu). Như vậy, giá xây dựng hình thành trước khi sản phẩm thực tế ra đời. Sự hình thành giá xây dựng chủ yếu được thực hiện thông qua hình thức đấu thầu hoặc chỉ định thầu giữa chủ đầu tư và nhà thầu xây dựng. Ở đây chủ đầu tư (tức là người mua sản phẩm) đóng vai trò quyết định trong việc định giá xây dựng.

Phụ thuộc vào giai đoạn đầu tư, giá xây dựng công trình được gọi bằng các tên khác nhau, được tính toán và được sử dụng cho các mục đích khác nhau. Giá xây dựng ngày phải càng chính xác hơn theo các giai đoạn đầu tư và chi phí ở giai đoạn sau phải phấn đấu thấp hơn giai đoạn trước.

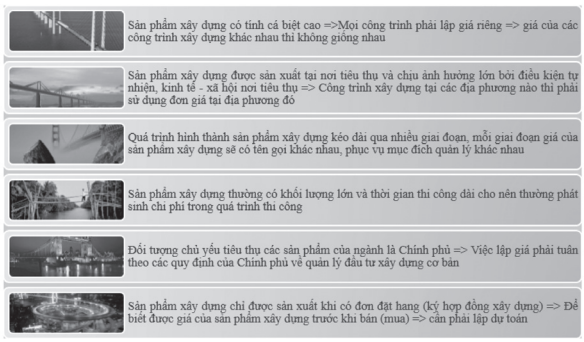
Trong nền kinh tế thị trường, Nhà nước vẫn đóng vai trò quan trọng trong việc hình thành giá xây dựng, chủ yếu là các công trình được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách Nhà nước. Ở nước ta hiện nay, vai trò quản lý giá xây dựng của Nhà nước còn tương đối lớn, vì phần lớn các công trình xây dựng hiện nay là nhờ vào nguồn vốn của Nhà nước cấp. Mặt khác, vì Nhà nước còn phải tham gia đóng vai trò can thiệp vào giá xây dựng của các công trình thuộc vốn đầu tư nước ngoài để tránh thiệt hại chung của đất nước

Như vậy, đặc điểm của việc định giá trong thị trường xây dựng có thể tóm gọn theo hình sau:

Hình 2 – Đặc điểm của nền kinh tế thị trường trong định giá sản phẩm xây dựng



Hình 3 – Thị trường sản phẩm xây dựng



Hình 4 – Đặc điểm của giá và công tác định giá sản phẩm xây dựng

Trong tổng dự toán chi phí xây dựng thì chi phí vật liệu chiếm tỷ trọng tương đối cao từ 60 – 70%

trong tổng chi phí trực tiếp. Do vậy, xác định chính xác đơn giá vật liệu là một nhân tố quan trọng trong việc định giá đúng chi phí xây dựng, giúp nhà thầu, chủ đầu tư dự tính được chi phí đúng. Cách tính đơn giá vật liệu bình quân tại hiện trường xây lắp được trình bày cụ thể như sau:

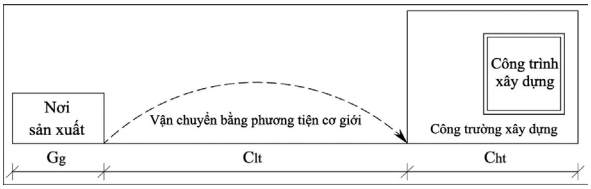
2. Cách xác định đơn giá vật liệu bình quân tại hiện trường xây lắp

Đơn giá xây dựng chi tiết công trình là chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, bao gồm toàn bộ chi phí trực tiếp cần thiết về vật liệu, nhân công và máy thi công để hoàn thành một đơn vị khối lượng công tác xây dựng. Đơn giá xây dựng chi tiết công trình được tính bằng tiền theo một mặt bằng giá nhất định, phù hợp với thời điểm lập đơn giá.

a. Khái niệm

Đơn giá vật liệu bình quân tại hiện trường xây lắp là chi phí bình quân về sản xuất và vận chuyển một đơn vị vật liệu tính đến chân công trình.

b. Công thức xác định



Hình 5 – Đơn giá vật liệu xây dựng

$ĐG_{VL} = G_g + C_{lt} + C_{ht}$ (đồng/ đơn vị vật liệu)

Đơn giá vật liệu được tính bằng giá mua gốc cộng chi phí lưu thông cộng chi phí hiện trường

Giá gốc bình quân của vật liệu (G_g)

Trường hợp 1: vật liệu được mua tại một nguồn (một nơi cung cấp vật liệu). Giá gốc chính là giá mua vật liệu tại nguồn đó.

Trường hợp 2: vật liệu được mua từ nhiều nguồn có giá gốc khác nhau.

$$G_g = \frac{\sum_{i=1}^{n}(Q_i.G_{gi})}{\sum_{i=1}^{n}Q_i} \quad \text{(đồng/đơn vị vật liệu)}$$

Trong đó:

Q_i: khối lượng vật liệu mua tại nguồn thứ i;

G_{gi}: giá gốc vật liệu tại nguồn thứ i;

n: số nguồn vật liệu

Trong nền kinh tế thị trường, để tạo điều kiện thuận lợi cho người mua thì người bán hàng sẽ đảm nhiệm luôn phần việc bốc xếp vật liệu lên phương tiện vận chuyển và chi phí bốc xếp một đơn vị vật liệu lên phương tiện vận chuyển tại nơi bán được tính vào giá gốc (tức là mua vật liệu trên phương tiện vận chuyển)

Chi phí lưu thông bình quân (Clt)

Là chi phí để vận chuyển và bảo quản một đơn vị vật liệu trong quá trình vận chuyển từ nơi mua về công trường xây dựng bằng phương tiện cơ giới.

Công thức xác định:

$C_{lt} = C_{vc} + C_{ltk} + C_{tr}$ (nếu có) (đồng/đơn vị vật liệu)

Trong đó:

C_{vc}: chi phí vận chuyển một đơn vị vật liệu từ nơi mua về đến công trường;

C_{ltk}: chi phí lưu thông khác;

C_{tr}: chi phí trung chuyển (nếu có).

Chi phí vận chuyển được xác định như sau:

Trường hợp 1: vật liệu được mua từ một nguồn

$$C_{vc} = \sum_{j=1}^{m} \gamma_0.C_j.l_j.K_{bh} \quad \text{(đồng/đơn vị vật liệu)}$$

Trong đó:

γ_0: trọng lượng của một đơn vị vật liệu ở trạng thái tự nhiên (tấn/đơn vị vật liệu). Các vật liệu mà đơn vị khối lượng tính bằng tấn như xi măng, vôi thì γ_0=1.

C_j: giá cước (phổ thông) khi vận chuyển một tấn hàng trên đoạn đường thứ j (đồng/ T.km). Cj phụ thuộc vào cự ly vận chuyển và loại đường vận chuyển

l_j: đoạn đường (km) có giá cước tương ứng Cj (theo quyết định thông báo giá cước vận chuyển hàng hóa của mỗi địa phương nơi công trình xây dựng).

K_{bh}: hệ số bậc hàng.

Người ta chia mức độ khó (cẩn thận) vận chuyển của các hàng hóa vật liệu thành các bậc hàng (4 bậc hàng). Đối với hàng hóa dễ vận chuyển nhất, đơn giản nhất là bậc 1 (phổ thông).

Hàng bậc 1: đất, cát, sỏi, gạch, đá xay… (K_{bh} = 1);

Hàng bậc 2: ngói, đá dăm (1x2, 2x4, 4x6)… (K_{bh} = 1,1);

Hàng bậc 3: xi măng bao, vôi cục… (K_{bh} = 1,3);

Hàng bậc 4: kính xây dựng… (K_{bh} = 1,4);

m: số đoạn đường có giá cước khác nhau.

Ví dụ: Xác định chi phí vận chuyển khi vận chuyển 5m³ cát vàng từ nguồn mua về công trường xây dựng. Biết công trường cách nguồn mua 15km, trong đó 5km đường loại 1 và 10 km đường loại 2.

Tra bảng giá cước vận chuyển bằng ô tô (Bảng giá cước kèm theo QĐ số 89/2000/QĐ-VGCP ngày 13 tháng 11 năm 2000 của Ban Vật giá Chính phủ) ta có:

Tổng cự ly quãng đường từ nguồn mua về công trường là 15km, tương ứng ta có giá cước vận chuyển với đường loại L_1 là C_1= 883 (đồng/T.km), đường loại L_2 là C_2=1051 (đồng/T.km) (đã bao gồm 10%VAT).

Cát vàng có γ_0^c: =1,4 (tấn/ m³); K_{bh} = 1

Biểu giá cước vận chuyển bằng ô tô

(Trích QĐ số 89/2000/QĐ-VGCP)

ĐVT: đồng/Tkm

Loại đường Cự ly	Đường loại 1	Đường loại 2	Đường loại 3	Đường loại 4	Đường loại 5
5	1.600	1.904	2.799	4.058	5.885
10	1.114	1.326	1.949	2.826	4.097
15	883	1.051	1.545	2.240	3.248
20	750	893	1.312	1.902	2.758
….	….	….	….	….	….

Như vậy: $C_{vc} = 1,4 \times \left(\frac{883}{1,1} \times 5 + \frac{1051}{1,1} \times 10 \right) \times 1 =$

=18.995 (đồng/m^3 cát)

Chú ý: Giá cước vận chuyển được tính trên tổng cộng quãng đường vận chuyển.

Trường hợp 2: vật liệu được mua từ nhiều nguồn

$C_{vc} = \gamma_0 . C_{bq} . L_{bq} . K_{bh}$ (đồng/đơn vị VL)

Trong đó:

C_{bq}: giá cước vận chuyển bình quân từ các nguồn về đến công trường xây dựng.

$$C_{bq} = \frac{\sum_{j=1}^{m} (C_j . l_j)}{\sum_{j=1}^{m} l_j} \quad \text{(đồng/ T.km)}$$

L_{bq}: cự ly vận chuyển bình quân từ các nguồn về đến công trường xây dựng.

$$L_{bq} = \frac{\sum_{i=1}^{n} (Q_i . L_i)}{\sum_{i=1}^{n} Q_i} \quad \text{(km)}$$

Q_i: khối lượng vật liệu mua từ nguồn thứ i

L_i: cự ly vận chuyển từ nguồn i về đến công trường xây dựng.

n: Số nguồn cung cấp vật liệu.

Chi phí lưu thông khác (C_{ltk}):

Chi phí lưu thông khác là chi phí phục vụ cho việc thu mua vật liệu hoặc bảo quản vật liệu (kê, chèn, chằng, buộc) trong quá trình vận chuyển.

Trong một số trường hợp đơn vị vận chuyển có thể tính khoản chi phí này vào giá cước vận chuyển (thường gặp trên thực tế hiện nay), khi đó Cltk bằng 0. Trường hợp đơn vị vận chuyển vật liệu chưa tính khoản chi phí này hoặc nhà thầu tự vận chuyển vật liệu đến hiện trường thì chi phí này được tính theo quy định của Nhà nước.

Công thức xác định: $C_{ltk} = k\% \times C_{vc}$

Trong đó:

C_{ltk}: chi phí lưu thông khác;

k%: tỷ lệ (%) cụ thể phụ thuộc vào từng loại vật liệu riêng;

C_{vc}: chi phí vận chuyển một đơn vị vật liệu từ nơi mua về đến công trường.

Chí phí trung chuyển (C_{tr}):

Nếu trong quá trình vận chuyển vật liệu phải trung chuyển vật liệu thì chi phí trung chuyển (C_{tr}) được tính thêm ở phần chi phí vận chuyển. Ví dụ: Vật liệu đang vận chuyển bằng tàu hỏa về đến ga chuyển sang vận chuyển bằng ô tô về công trường xây dựng (được tính bằng chi phí bốc xếp vật liệu từ phương tiện này sang phương tiện kia và chi phí hao hụt khâu trung chuyển).

Chú ý: Giá giao vật liệu đến công trường gồm: $G_g + C_{lt}$. Tức là vật liệu vẫn còn ở trên phương tiện vận chuyển.

Chi phí tại hiện trường (C_{ht})

Là khoản chi phí để vận chuyển và bảo quản một đơn vị vật liệu tại hiện trường xây lắp. Công thức xác định:

$C_{ht} = C_{dx} + C_{vcht} + C_{hhbq}$ (đồng/ đơn vị VL)

Trong đó:

C_{dx}: chi phí dỡ xuống và xếp một đơn vị vật liệu đúng quy cách;

C_{vcht}: chi phí vận chuyển hiện trường;

C_{hhbq}: chi phí hao hụt bảo quản.

Cách tính C_{dx}: chi phí dỡ xuống và xếp một đơn vị vật liệu đúng quy cách tại kho của công trường xây dựng.

Trường hợp 1: vật liệu được dỡ xếp bằng thủ công

Nếu sử dụng công nhân xây lắp để dỡ xếp thì chi phí dỡ xếp được xác định căn cứ vào định mức công tác dỡ xếp và đơn giá tiền công của công nhân xây lắp với cấp bậc bình quân ≤ 2,5/7.

Nếu thuê công nhân dỡ xếp chuyên nghiệp thì C_{dx} tính theo giá thuê hợp đồng.

Trường hợp 2: vật liệu vận chuyển bằng ô tô tự đổ

Việc dỡ xếp do phía vận chuyển thực hiện. Khi đó chi phí dỡ xếp được tính gộp với chi phí vận chuyển (được cộng vào với C_{vc}) và được xác định theo 1 trong 2 cách sau:

Nếu có hợp đồng cụ thể với bên vận chuyển về công tác dỡ xếp thì C_{dx} tính theo hợp đồng.

Nếu không có hợp đồng cụ thể C_{dx} với bên vận chuyển thì C_{dx} tính theo quy định của Nhà nước.

$$C_{dx} = \frac{15\%.C_{vc}}{K_{bh}} + 2500.\gamma_0 \quad \text{(đồng/ đơn vị vật liệu)}$$

Cách tính C_{vcht}: chi phí vận chuyển một đơn vị vật liệu trong nội bộ công trường xây dựng bằng phương tiện thủ công (như xe cải tiến, xe ba gác….) tính bình quân trong phạm vi 300m trên cơ sở định mức lao động vận chuyển vật liệu bằng phương tiện thô sơ và đơn giá nhân công xây dựng công trình.

Cách tính C_{hhbq}: chi phí hao hụt bảo quản tại

hiện trường được tính tùy thuộc vào từng loại vật liệu. Không phải vật liệu nào cũng được tính khoản chi phí này, chỉ những vật liệu có hao hụt trong khâu bảo quản thì mới được tính như cát, sỏi, đá, những vật liệu như thép, xi măng bao không được tính hao hụt khâu bảo quản.

C_{hhbq}= k% (G_g+C_{lt})

Ví dụ: Xác định $ĐG_{VLbq}$ tại hiện trường cho 1m³ cát vàng biết rằng cát được mua tại 2 nguồn A và B. Số liệu như sau:

Nguồn cấp	Số lượng mua (m³)	Giá gốc (đồng/ m³)	Loại đường	Cự ly vận chuyển (km)
A	150	220.000	L_1	15
B	200	210.000	L_1+L_2	15kmL_1 +5kmL_2

Cát được vận chuyển bằng ô tô tự đổ đến chân công trình;

Chi phí đổ ben: 20.000 (đồng/1xe 10T); $\gamma 0^{cát}$ = 1,4 (T/m³);

Chi phí lưu thông khác C_{ltk} =5%, C_{hhbq} = 0,8%. Giá cước vận chuyển lấy theo bảng giá cước QĐ 89/2000/QĐ-VGCP với tỷ lệ trượt giá 60%.

Đơn giá vật liệu bình quân tại hiện trường:

$ĐG_{VL} = G_g + C_{lt} + C_{ht}$ (đồng/đơn vị vật liệu)

Xác định giá gốc (G_g) bình quân:

$$G_g = \frac{\sum_{i=1}^{n}(Q_i.G_{gi})}{\sum_{i=1}^{n}Q_i} \rightarrow$$

$$\rightarrow G_g = \frac{150x220.000 + 200x210.000}{150+200} = 214.285,7$$

(đồng/m³)

Xác định chi phí lưu thông:

$C_{lt} = C_{vc} + C_{ltk} + C_{tr}$ (đồng/m³)

Chi phí trung chuyển: C_{tr}= 0 (đồng/m³)

Chi phí vận chuyển: $C_{vc} = \gamma 0.C_{bq}.L_{bq}.K_{bh}$; Trong đó:

$$C_{bq} = \frac{\sum_{j=1}^{m}(C_j.l_j)}{\sum_{j=1}^{m}l_j} =$$

$$= \left(\frac{\frac{883}{1,1}\times 15 + \frac{750}{1,1}\times 15 + \frac{893}{1,1}\times 5}{15+(15+5)} \right) \times 1,6 =$$

= 1.204,15 (đồng/T.km)

$$L_{bq} = \frac{\sum_{i=1}^{n}(Q_i.L_i)}{\sum_{i=1}^{n}Q_i} = \frac{150\times 15 + 200\times 20}{150+200} = 17,9(km)$$

Chi phí vận chuyển: C_{vc} = 1,4 x 1.204,15 x 17,9 x 1= 30.175,99 (đồng/m³)

Cát được vận chuyển bằng ôtô tự đổ nên:

$$C_{dx} = \frac{1,4}{10}\times 20.000 = 2.800 \text{ (đồng/m}^3\text{)}$$

→ $C'_{vc} = C_{vc} + C_{dx} = 30.175,99 + 2.800 = 32.975,99$ (đồng/m³)

Chi phí lưu thông khác: C_{ltk} = 5% C'_{vc}= 5% x 32.975,99 = 1.648,80 (đồng/m³)

→ C_{lt} = 32.975,99 + 1.648,80 + 0 = 34.624,79 (đồng/m³)

Chi phí tại hiện trường: $C_{ht} = C_{dx} + C_{vcht} + C_{hhbq}$

C_{dx} = 0 (đồng/m³); C_{vcht} = 0 (đồng/m³).

C_{hhbq} = 0,8% (G_g + C_{lt})= 0,8% x (214.285,7 + 34.624,79) = 1.991,28 (đồng/m³)

C_{ht} = 0 + 0 + 1.991,28 = 1.991,28 (đồng/m³)

ĐGVL = 214.285,7 + 34.624,79 + 1.991,28 = 250.901,77 (đồng/m³)

Đơn giá vật liệu bình quân tại hiện trường cho 1m³ cát vàng: 250.901,77đồng/m³

3. Kết luận

Giá xây dựng công trình là toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng (xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo, mở rộng…) công trình biểu thị qua các chỉ tiêu tổng mức đầu tư, dự toán xây dựng công trình, giá quyết toán vốn đầu tư xây dựng…

Định giá sản phẩm xây dựng là quá trình dự toán chi phí xây dựng công trình của chủ đầu tư, nhà thầu, trên cơ sở đó thống nhất với nhau thông qua việc ký kết hợp đồng thi công xây dựng công trình. Và là cơ sở thanh toán, quyết toán hợp đồng; thanh toán, quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình. Giá xây dựng công trình xác định trên cơ sở khối lượng, chất lượng công việc, hệ thống định mức chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, chế độ chính sách Nhà nước, quy luật thị trường, điều kiện thực tế và đặc thù của công trình…

Việc xác định đơn gía vật liệu bình quân tại hiện trường xây lắp chính xác là một phần quan trọng giúp công tác định giá sản phẩm xây dựng đúng đắn. Giúp xác định chính xác khoản mục chi phí vật liệu giúp nhà thầu, chủ đầu tư dự tính được chi phí đúng. Việc định giá công trình xây dựng phải tuân theo các nguyên tắc cơ bản để đảm bảo tính chính xác, minh bạch và phù hợp với thực tế. Dưới đây là các nguyên tắc quan trọng trong quá trình định giá:

Nguyên tắc tuân thủ pháp luật: định giá công trình phải dựa trên các quy định, tiêu chuẩn, định mức của Nhà nước và pháp luật hiện hành về quản lý chi phí đầu tư xây dựng. Áp dụng đúng các thông tư, nghị định về đơn giá xây dựng, dự toán và quản lý chi phí.

Nguyên tắc phù hợp với thị trường: giá công trình phải phản ánh đúng giá trị thực tế của nguyên vật liệu, nhân công, thiết bị và chi phí quản lý theo biến động thị trường. Định giá cần linh hoạt để điều chỉnh khi có thay đổi về giá cả, tỷ giá, lạm phát.

Nguyên tắc minh bạch và công khai: mọi cơ sở

tính toán giá thành phải rõ ràng, có căn cứ, tránh việc thổi giá, khai khống hoặc gian lận. Các bên liên quan phải có quyền tiếp cận thông tin định giá một cách minh bạch.

Nguyên tắc đảm bảo chất lượng và hiệu quả: định giá phải tính đến yếu tố chất lượng công trình, không được cắt giảm chi phí dẫn đến ảnh hưởng tiêu cực đến độ bền và an toàn. Cần tối ưu hóa chi phí nhưng vẫn đảm bảo công trình đạt hiệu quả kinh tế và kỹ thuật.

Nguyên tắc đầy đủ và chính xác: khi định giá cần tính toán tất cả các yếu tố chi phí như nguyên vật liệu, nhân công, máy thi công, quản lý dự án, lợi nhuận nhà thầu, dự phòng rủi ro…Mọi chi phí cần được cập nhật và tính toán theo đúng định mức, tránh sai sót dẫn đến phát sinh ngoài kiểm soát.

Nguyên tắc ổn định và bền vững: giá trị công trình không chỉ phản ánh chi phí tại thời điểm hiện tại mà còn cần đảm bảo tính ổn định lâu dài. Định giá cần tính đến vòng đời công trình, chi phí vận hành và bảo trì sau khi đưa vào sử dụng.

Nguyên tắc cạnh tranh và hợp lý: giá công trình phải đảm bảo cạnh tranh lành mạnh giữa các nhà thầu, tránh tình trạng độc quyền hoặc dìm giá. Cần có sự so sánh với các công trình tương tự để đảm bảo mức giá hợp lý nhất.

Nguyên tắc kiểm soát và giám sát chặt chẽ: trong suốt quá trình từ lập dự toán đến nghiệm thu, cần có sự giám sát để kiểm tra tính chính xác của giá công trình. Cần có phương án kiểm toán, thanh tra để phát hiện và ngăn chặn các sai phạm về giá.

Việc định giá chính xác không chỉ giúp kiểm soát chi phí mà còn đảm bảo tính hiệu quả, minh bạch và bền vững cho công trình xây dựng. ❑

TÀI LIỆU THAM KHẢO

[1]. Quốc hội (2014), Luật xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 06 năm 2014 của Quốc hội nước cộng hòa XHCN Việt Nam khóa XIII về ban hành Luật Xây dựng.

[2]. Chính phủ (2021), Nghị định số 10/2021/ NĐ-CP ngày 09 tháng 02 năm 2021 của Chính phủ về Quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

[3]. Chính phủ (2021), Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 03 năm 2021 của Chính phủ về Quản lý dự án đầu tư xây dựng.

[4]. Bộ Xây dựng (2021), Thông tư 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 08 năm 2021 Hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

[5]. Bộ Xây dựng (2023), Thông tư 14/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 sửa đổi bổ sung một số điều của TT 11/2021/TT-BXD.

[6]. Bộ giao thông vận tải (2005), Quyết định 32/2005/QĐ-BGTVT ngày 17 tháng 06 năm 2005 về xếp loại đường để xác định cước vận tải.

[7]. Ban vật giá chính phủ (2000), Quyết định số 89/2000/QĐ-VGCP ngày 13 tháng 11 năm 2000 về cước vận tải hàng hoá bằng ô tô.

[8]. Nguyễn Liên Hương - Bùi Văn Yêm (2005), Phương pháp định giá sản phẩm hàng hóa và sản phẩm dịch vụ công cộng trong đô thị, NXB Xây dựng, Hà Nội.

[9]. Nguyễn Liên Hương, Nguyễn Bá Vy, Bùi Văn Yêm (2007), Giáo trình Định mức và đơn giá trong xây dựng, NXB Xây dựng, Hà Nội.

DỰ ÁN KHU CHUNG CƯ TÂN ĐÔNG HIỆP...

Tiếp theo trang 54

(Sửa đổi, bổ sung Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014) của Chính phủ có quy định hướng dẫn về trình tự thực hiện thủ tục tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp.

Căn cứ quy định, việc UBND tỉnh xem xét chấp thuận chủ trương cho Công ty Cổ phần Nam Kiến Phước được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp là phù hợp theo quy định pháp luật về đất đai năm 2013. Việc thẩm định thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án được Sở Tài chính (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư) tham mưu theo thẩm quyền".

Về việc cho phép nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp để xây dựng nhà ở thương mại, mãi đến ngày 30/11/2024, Quốc hội mới biểu quyết thông qua Nghị quyết số 171/2024/QH15 thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại qua thỏa thuận nhận quyền hoặc đang có quyền sử dụng đất và đến ngày 01/4/2025 mới có hiệu lực thi hành. Trong đó, Điều 3 của Nghị Quyết 171 ghi rõ: "Tổ chức kinh doanh bất động sản thực hiện dự án thí điểm đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này được nhận chuyển quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất đối với một, một số hoặc các loại đất sau đây để thực hiện dự án thí điểm: a) Đất nông nghiệp; b) Đất phi nông nghiệp không phải đất ở…". Vậy nên, việc Sở Nông nghiệp và Môi trường viện dẫn "dự án đầu tư phi nông nghiệp" là chưa đủ căn cứ pháp lý vững chắc và có dấu hiệu áp dụng sai pháp luật.

Cũng theo Sở Nông nghiệp và Môi trường, đối với dự án Khu chung cư Tân Đông Hiệp, qua nhiều lần mời các đơn vị tư vấn tham gia xác định giá đất, đến nay đã có đơn vị thẩm định giá đăng ký thực hiện xác định giá đất đối với hồ sơ. Hiện nay, Sở Nông nghiệp và Môi trường đang phối hợp với các đơn vị có liên quan thực hiện các bước thủ tục ký hợp đồng với Tổ chức thực hiện định giá đất.

Như vậy, mặc dù trên mạng internet đã xuất hiện thông tin mở bán Khu chung cư Tân Đông Hiệp nhưng thực tế đến nay cơ quan chức năng chưa hoàn thiện thủ tục thẩm định giá, có nghĩa chủ đầu tư chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối nhà nước. Do đó, khách hàng hết sức cẩn trọng khi có giao dịch mua bán tại dự án này.❑