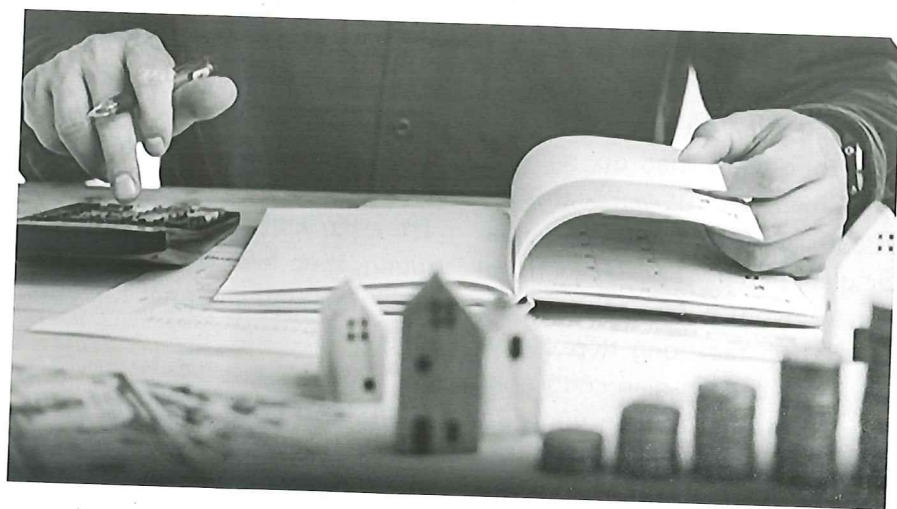


MỘT SỐ LƯU Ý PHÂN BIỆT TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG & DỰ TOÁN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

/ | TS. Nguyễn Công Khối*



Tổng mức đầu tư xây dựng là toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng của dự án được xác định phù hợp với thiết kế cơ sở và các nội dung của Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng

Hiện nay, nhiều bạn đọc chưa phân biệt được rõ ràng về tổng mức đầu tư xây dựng và dự toán xây dựng công trình. Dưới đây là suy nghĩ của người viết muốn chia sẻ một số lưu ý để mọi người có thể hiểu, nhận biết rõ hơn về tổng mức đầu tư xây dựng và dự toán xây dựng công trình.

1. Tổng mức đầu tư và xác định tổng mức đầu tư xây dựng

Như chúng ta đã biết, tổng mức đầu tư xây dựng (sau đây viết tắt là TMĐT XD) được hiểu là toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng của dự án được xác định từ thiết kế cơ sở, quy chuẩn và tiêu chuẩn áp dụng, giải pháp công

nghệ và kỹ thuật, thiết bị chủ yếu; giải pháp về kiến trúc, kết cấu chính của công trình; giải pháp về xây dựng và vật liệu chủ yếu; điều kiện, kế hoạch thực hiện dự án và các yêu cầu cần thiết khác của dự án.

Nội dung TMĐT XD bao gồm bảy khoản mục chi phí: Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, hỗ trợ và tái định cư; 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; chi phí dự phòng và được tính theo công thức sau:

$$V_{TM} = G_{BT} T_{ĐC} + G_{XD} + G_{TB} + G_{QLDA} + G_{TV} + G_K + G_{DP}$$

Trong đó:

- V_{TM} : Tổng mức đầu tư xây dựng của dự án;
- $G_{BT} T_{ĐC}$: Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, hỗ trợ và tái định cư;
- G_{XD} : Chi phí xây dựng;
- G_{TB} : Chi phí thiết bị;
- G_{QLDA} : Chi phí quản lý dự án;
- G_{TV} : Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;

* Bộ môn Kinh tế xây dựng và đầu tư
ĐH Kiến trúc Hà Nội

- G_K : Chi phí khác;
- G_{DP} : Chi phí dự phòng.

Khi xác định TMĐTXD, có thể xác định theo bốn phương pháp dưới đây:

+ Phương pháp thứ nhất là phương pháp xác định từ khối lượng xây dựng tính theo thiết kế cơ sở và các yêu cầu cần thiết khác của dự án;

+ Phương pháp thứ hai là phương pháp xác định theo suất vốn đầu tư xây dựng;

+ Phương pháp thứ ba là phương pháp xác định từ dữ liệu về chi phí của các dự án, công trình tương tự đã thực hiện;

+ Phương pháp thứ tư là kết hợp các phương pháp trên.

2. Dự toán xây dựng và xác định dự toán xây dựng công trình

Dự toán xây dựng công trình (sau đây viết tắt là DTXDCT) theo quy định hiện nay là toàn bộ chi phí cần thiết dự tính để xây dựng công trình được xác định theo thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở hoặc thiết kế bản vẽ thi công trong trường hợp là Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng.

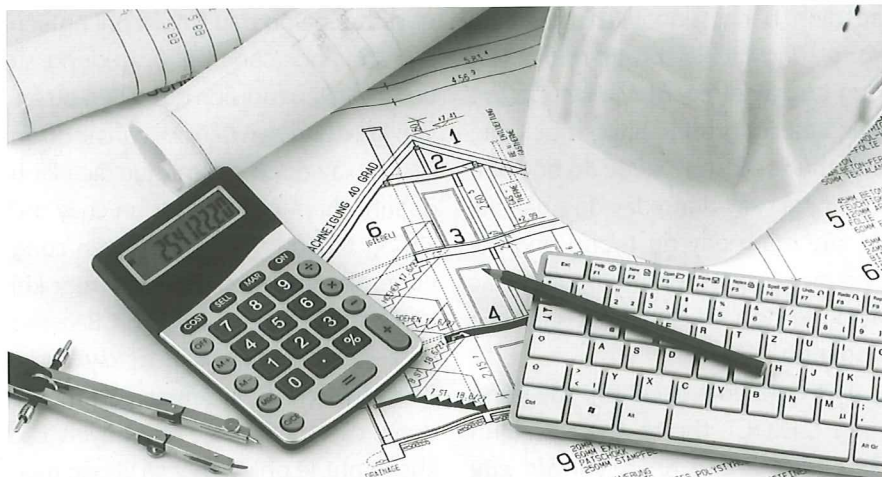
Nội dung DTXDCT gồm: Chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí khác và chi phí dự phòng. DTXDCT được xác định theo công thức sau đây:

$$G_{XDCT} = G_{XD} + G_{TB} + G_{QLDA} + G_{TV} + G_K + G_{DP}$$

Trong đó:

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

DTXDCT được xác định theo khối lượng tính toán từ thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở hoặc thiết kế bản vẽ thi công trong trường hợp báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng, các chỉ dẫn kỹ thuật, yêu cầu công việc phải thực hiện, kế hoạch thực hiện của công trình, điều kiện thi công, biện pháp thi công của công trình và



Lập dự toán thực sự là công việc cần thiết trước khi xây dựng mọi công trình

định mức xây dựng, giá xây dựng công trình, chỉ số giá xây dựng, các quy định khác có liên quan được áp dụng phù hợp với điều kiện thực hiện cụ thể của công trình.

3. Phân biệt một số điểm trong các hạng mục chi phí của tổng mức đầu tư xây dựng và dự toán xây dựng công trình

Qua phần nội dung đã nêu ở mục 1 và mục 2 trên đây cho thấy:

- TMĐTXD được lập cho dự án. Trong dự án có thể có một hoặc nhiều công trình. TMĐTXD có khoản mục chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, hỗ trợ và tái định cư lại tính cho nhiều công trình; trong khi đó, DTXDCT không có khoản mục chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, hỗ trợ, tái định cư và chỉ tính cho 1 công trình nên ngay cả khi dự án có một công trình, tổng mức đầu tư xây dựng vẫn thường lớn hơn DTXDCT. Trong quá trình hình thành chi phí đầu tư xây dựng thì TMĐTXD có trước, DTXDCT lập sau. Chính vì vậy, có thể tra cứu, sử dụng số liệu của TMĐTXD trong Quyết định phê duyệt dự án để phục vụ cho tính DTXDCT. Mặt khác, DTXDCT phải phù hợp với TMĐTXD và tuân thủ theo bất đẳng thức dưới đây:

$$DTXDCT \leq TMĐTXD$$

- Bảy khoản mục chi phí trong TMĐTXD đã nêu ở mục 1 trên đây, ngoại trừ khoản mục "bồi thường giải

phóng mặt bằng, hỗ trợ và tái định cư" ra, 6 khoản mục chi phí còn lại đều có tên giống như tên các khoản mục chi phí trong DTXDCT. Tuy nhiên, trong các nội dung ở những khoản mục chi phí ấy cần lưu ý một số điểm sau đây:

+ Khi xác định chi phí xây dựng trong TMĐTXD có thể xác định theo 4 phương pháp:

Phương pháp xác định theo thiết kế cơ sở và các yêu cầu cần thiết khác của dự án;

Phương pháp xác định theo suất vốn đầu tư xây dựng;

Phương pháp xác định từ dữ liệu về chi phí của các dự án, công trình tương tự đã thực hiện;

Phương pháp kết hợp.

+ Trong khi đó, DTXDCT chỉ được xác định theo khối lượng tính toán từ thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở hoặc thiết kế bản vẽ thi công và các yêu cầu cần thiết khác của công trình.

+ Tiếp theo, khi chi phí xây dựng của dự án được xác định từ khối lượng xây dựng tính theo thiết kế cơ sở và các yêu cầu cần thiết khác của dự án (ta vẫn hay thường gọi là phương pháp khối lượng nhân với đơn giá) được xác định như sau:

Chi phí xây dựng trong TMĐTXD của dự án bằng tổng chi phí xây dựng của các công trình thuộc dự án.

Chi phí xây dựng của công trình, hạng mục công trình thuộc dự án được

xác định bằng tổng (xích ma) **khối lượng** công tác xây dựng, nhóm, loại công tác xây dựng, đơn vị kết cấu, bộ phận của công trình, hạng mục công trình thuộc dự án và được đo bóc phù hợp với giá xây dựng đầy đủ nhân với **giá xây dựng** đầy đủ tương ứng với công tác xây dựng, nhóm, loại công tác xây dựng, đơn vị kết cấu, bộ phận của công trình.

+ Nhưng đối với chi phí xây dựng trong DTXDCT thì có thể xác định bằng **khối lượng** nhân với **giá xây dựng không đầy đủ** hoặc **giá xây dựng đầy đủ**.

+ Về chi phí thiết bị trong TMĐTXD tính theo thiết kế cơ sở của dự án khi chưa đầy đủ thông tin thì có thể xác định theo chỉ tiêu suất chi phí thiết bị tính cho một đơn vị công suất hoặc năng lực phục vụ của công trình, hoặc dự tính theo báo giá của nhà cung cấp, nhà sản xuất, hoặc giá những thiết bị tương tự trên thị trường tại thời điểm tính toán, hoặc của công trình có thiết bị tương tự đã thực hiện. Còn chi phí thiết bị trong DTXDCT tính theo thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở hoặc thiết kế bản vẽ thi công thì không tính theo suất chi phí thiết bị hoặc của công trình có thiết bị tương tự đã thực hiện.

+ Về Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng trong DTXDCT không bao gồm các chi phí tư vấn tính chung cho cả dự án và chi phí khác trong DTXDCT không bao gồm chi phí lãi vay trong thời gian xây dựng; chi phí rà phá bom mìn, vật nổ; chi phí kiểm toán; thẩm tra, phê duyệt

quyết toán vốn đầu tư; chi phí nghiên cứu khoa học công nghệ, áp dụng, sử dụng vật liệu mới liên quan đến dự án; vốn lưu động ban đầu đối với các dự án đầu tư xây dựng nhằm mục đích kinh doanh; chi phí cho quá trình chạy thử không tải và có tải dây chuyển công nghệ, sản xuất theo quy trình trước khi bàn giao; chi phí thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, Báo cáo kinh tế-kỹ thuật đầu tư xây dựng; các khoản thuế tài nguyên, các khoản phí, lệ phí và một số khoản mục chi phí khác có liên quan tính chung cho cả dự án.

+ Về chi phí dự phòng (GDP):

Dự phòng do khối lượng công việc phát sinh (GDP1) trong TMĐTXD: Như đã trình bày ở mục 1 trên đây, TMĐTXD được xác định ở giai đoạn chuẩn bị dự án, trong giai đoạn này, mới chỉ có thiết kế cơ sở của dự án cho nên những thông tin, số liệu về dự án còn chưa đầy đủ, chưa chi tiết và chưa thể đo bóc tiên lượng chính xác được. Nên, khi tính chi phí dự phòng cho khối lượng công việc phát sinh có thể tính đến 10% ($\leq 10\%$) trên tổng của chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, hỗ trợ và tái định cư; 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. Trong khi đó, DTXDCT được xác định trong giai đoạn thực hiện dự án. Ở giai đoạn này đo bóc tiên lượng theo thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở (Thiết kế Feed hoặc thiết kế kỹ thuật); trường hợp dự án có quy mô nhỏ, đơn giản chỉ

yêu cầu lập báo cáo Kinh tế - Kỹ thuật thì theo thiết kế bản vẽ thi công, các thông tin, số liệu cụ thể, rõ ràng hơn và có thể tính toán được một cách chính xác hơn so với TMĐT xác định theo thiết kế cơ sở ở giai đoạn chuẩn bị dự án. Cho nên, dự phòng cho khối lượng công việc phát sinh trong DTXDCT chỉ được tính đến 5% ($\leq 5\%$) của tổng các 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.

Dự phòng do yếu tố trượt giá (GDP2) trong TMĐTXD được xác định theo công thức:

$$GDP_2 = \sum_{t=1}^T (V_t - L_{Vayt}) [(I_{XDCTbq} \pm \Delta I_{XDCT})^t - 1]$$

Trong đó:

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

t: Khoảng thời gian tương ứng (theo năm) theo kế hoạch dự kiến thực hiện dự án, $t = 1 > T$;

Vt: Vốn đầu tư trước dự phòng theo kế hoạch thực hiện trong năm thứ t;

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

Còn đối với chi phí dự phòng do yếu tố trượt giá (GDP2) trong DTXDCT thì được xác định theo công thức:

$$GDP_2 = \sum_{t=1}^T G_{XDCTt}^{TDP} \times [(I_{XDCTbq} \pm \Delta I_{XDCT})^t - 1]$$

Trong đó:

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

t: Khoảng thời gian tương ứng (theo quý, năm) theo kế hoạch dự kiến xây dựng công trình ($t = 1 > T$);

G_{XDCTt}^{TDP} : Giá trị dự toán xây dựng công trình trước chi phí dự phòng thực hiện trong khoảng thời gian thứ t;

Trên đây là một số suy nghĩ về TMĐTXD và DTXDCT mà người viết muốn chia sẻ để độc giả có thể nhận biết rõ hơn, trên cơ sở đó phân biệt được tổng mức đầu tư xây dựng và dự toán xây dựng công trình theo đúng nghĩa của nó.



Lập dự án đầu tư và dự toán xây dựng công trình liên quan đến các lĩnh vực xây dựng, quản lý xây dựng, quản lý dự án hoặc kinh tế nhằm nâng cao hiệu quả đầu tư